

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 1ª SÉRIE DA 66ª EMISSÃO DA**



LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

NAZALE TEIXEIRA IMÓVEIS LIMITADA
CNPJ nº nº72.413.552/0001-32

16 de setembro de 2024.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 66ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA NAZALE TEIXEIRA IMÓVEIS LIMITADA

São partes do presente instrumento:

- I. na qualidade de companhia securitizadora emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Emissora” ou “Securitizadora”), neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo subscritos; e

- II. de outro lado, na qualidade de agente fiduciário, representante da comunhão dos interesses dos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo) e da Resolução CVM 17 (conforme definido abaixo):

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais abaixo subscritos (“Agente Fiduciário dos CRI”),

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI doravante denominados, em conjunto e indistintamente, “Partes”,

RESOLVEM as Partes, de comum acordo e na melhor forma de direito, pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé, celebrar o presente “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 66ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Nazale Teixeira Imóveis Limitada*” (“Termo de Securitização”), de acordo com a Lei nº 14.430, a Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo) e demais disposições legais aplicáveis, o qual será regido pelas cláusulas e condições a seguir.

1. Definições

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

“Afiliadas”

Todas as sociedades controladas, coligadas, controladoras ou sob controle comum à respectiva parte.

“Agente Fiduciário dos CRI”

O agente fiduciário representante dos Titulares dos CRI nos termos da Resolução CVM 17, qual seja, a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.

“Alienação Fiduciária de Imóveis”

A alienação fiduciária dos Imóveis (conforme definido abaixo), nos termos da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo).

“Amortização Antecipada Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais”

A amortização antecipada facultativa das Notas Comerciais e o resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais, que poderão ser realizados pela Devedora (conforme abaixo definido) nos termos e condições previstos na cláusula 7.1. do Termo de Emissão.

“ANBIMA”

A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

“Anúncio de Início de Distribuição”

O anúncio de início da distribuição pública dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160.

“Anúncio de Encerramento da Distribuição”

O anúncio de encerramento da distribuição dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160.

“Assembleia Especial de Titulares dos CRI” ou “Assembleia Especial”

A assembleia especial dos Titulares de CRI, a ser realizada em conformidade com os termos e condições previstos neste Termo de Securitização.

“Aval”

O aval do Avalista, que responde, de maneira irrevogável e irretratável, como devedor solidário e principal pagador pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas

“Avalista”

O Sr. JOSÉ NAZARENO TEIXEIRA, brasileiro, empresário, casado sob o regime de separação parcial de bens com a Sra. Leniara, portador da Cédula de Identidade RG nº 10.302.486-76 SSP/PC RS, residente e domiciliado na cidade de Capão da Canoa, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Marina Park, nº 1140, bairro Velas da Marina, CEP 95.555-000, inscrito no CPF sob o nº 411.984.680-68.

“Banco Liquidante”

O **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04.344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI, ou qualquer outra instituição que venha a sucedê-lo nos termos deste Termo de

Securitização, independentemente de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para esse fim.

“B3”

A **B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão**, entidade administradora dos ambientes de bolsa e balcão para registro, negociação, compensação, liquidação e depósito centralizado de ativos, títulos e valores mobiliários na República Federativa do Brasil.

“Boletim de Subscrição dos CRI”

O(s) boletim(ns) de subscrição dos CRI a serem celebrados entre os futuros Titulares dos CRI e a Emissora, tendo como objeto regular a subscrição e integralização dos CRI pelos investidores em conjunto com o Compromisso de Investimento (conforme definido abaixo).

“Cartório de RTD”

O competente cartório de registro de títulos e documentos da circunscrição dos domicílios e/ou das sedes das partes deste Contrato, qual seja, a comarca da cidade de Capão da Canoa, estado do Rio Grande do Sul.

“CCI”

A cédula de crédito imobiliária emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI (conforme definido abaixo) para representar os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo).

“CNPJ”

O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.

“Código Civil”

A Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que instituiu o código civil brasileiro.

“Código de Processo Civil”

A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que instituiu o código de processo civil brasileiro.

“Condições Precedentes para a Integralização e Liberação de Recursos”

São as condições precedentes elencadas na cláusula 5.9 do Termo de Emissão.

“Conta Liquidante B3”

A conta corrente nº 49804-3, mantida na agência nº 7307 do Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, a ser utilizada exclusivamente para pagamento das parcelas de Juros Remuneratórios e amortizações, além de quaisquer outros valores devidos aos Titulares dos CRI.

“Conta do Patrimônio Separado”

A conta corrente nº 49521-3, mantida na agência nº 7307 do Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado.

“Conta da Devedora”

A conta corrente nº 8179-5 mantida na agência nº 3661-7 do Banco do Brasil S.A. (cód. 001), de titularidade da Devedora.

“Contrato de Distribuição dos CRI”

O *“Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª Série da 66ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.”*, a ser celebrado entre a Emissora e a Devedora.

“Coordenador Líder”

A Emissora, conforme autorizada pela Resolução CVM 160 e pela Resolução CVM 60.

“CPF”

O Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.

“Créditos Imobiliários”

Os créditos imobiliários decorrentes do Termo de Emissão, que compreendem, sem limitação, o Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo), a Remuneração (conforme definido abaixo), bem como todos e quaisquer outros valores e encargos eventualmente devidos por força deste instrumento, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Garantias (conforme definido abaixo), Encargos Moratórios (conforme definido abaixo), multas, penalidades, indenizações, prêmios, despesas, custas, honorários advocatícios e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados ao Termo de Emissão, os quais configuram créditos imobiliários por destinação.

“CRI”

Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 66ª emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização do presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 22 da Lei nº 14.430 e do artigo 35, §4º da Resolução CVM 60.

“CRI em Circulação”

Significa, para fins de constituição de quórum em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização, todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles **(a)** mantidos em tesouraria pela Emissora ou de titularidade da Devedora, **(b)** de titularidade de qualquer empresa controladora, controlada e/ou coligadas de qualquer das pessoas indicadas no item anterior, diretas ou indiretas, ou **(c)** a qualquer administrador, diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas, ou **(d)** parente até o 3º (terceiro) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores.

“CVM”

A **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**, entidade autárquica vinculada ao Ministério da Fazenda da República Federativa do

Brasil responsável por fiscalizar, normatizar, disciplinar e desenvolver o mercado de valores mobiliários brasileiro.

“Data de Emissão”

O dia 16 de setembro de 2024.

“Data de Integralização”

As datas em que ocorrerem as integralizações dos CRI, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3.

“Data de Pagamento das Notas Comerciais”

Cada data de pagamento de Remuneração das Notas Comerciais, conforme cronograma de pagamentos constante do **Anexo I** do Termo de Emissão.

“Data de Pagamento dos CRI”

Cada data de pagamento de Remuneração dos CRI, conforme **Anexo II** deste Termo de Securitização.

“Data de Vencimento Final”

A data de vencimento dos CRI, qual seja, 29 de agosto de 2028.

“Data de Verificação”

Todo dia 20 de cada mês.

“Devedora”

A **NAZALE TEIXEIRA IMÓVEIS LIMITADA**, sociedade limitada, com sede na cidade de Capão da Canoa, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Central, nº 1.880, sala 19, bairro Zona Nova, CEP 95.555-000, inscrita no CNPJ sob o nº 72.413.552/0001-32.

“Dia Útil”

Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil, ou, ainda, *exclusivamente no caso de obrigações não pecuniárias*, que também não seja feriado comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

“Documentos da Operação”

Os documentos que formalizam e integram a Operação de Securitização, conforme eventualmente alterados, quais sejam: (i) o Termo de Emissão das Notas Comerciais; (ii) o boletim de subscrição dos CRI; (iii) a Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme abaixo definido); (iv) a Escritura de Emissão de CCI; (v) o Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) a minuta do anúncio de início da Oferta; (viii) a minuta do anúncio de encerramento da Oferta; (ix) eventuais aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Emissão e que venham a ser celebrados .

“Emissora”

A **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.

“Emissão”

A 66ª emissão de CRI da Emissora.

“Empreendimentos” ou
“Empreendimentos Alvo”

Os empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos pela Devedora nos imóveis indicados no Anexo II ao Termo de Emissão.

“Escritura de Emissão de CCI”

A *“Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural”* celebrada entre a Emissora, enquanto emissora da CCI, e a Instituição Custodiante (conforme definido abaixo).

“Escriturador dos CRI”

A **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/00016-64, responsável pela escrituração dos CRI, ou qualquer outra instituição que venha a sucedê-lo nos termos deste Termo de Securitização.

“Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis”

A *“Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”*, a serem celebradas entre a Devedora, o Avalista e a Sra. Leniara, e a Emissora, por meio da qual serão constituídas a Alienação Fiduciária de Imóveis, e suas respectivas rerratificações, conforme necessárias.

“Evento de Vencimento Antecipado”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 8.1.1 do Termo de Emissão, conforme replicado na cláusula 2.8 deste Termo de Securitização.

“Fundo de Despesas”

Tem o significado que lhe é atribuído na alínea “d” da cláusula 2.7 deste Termo de Securitização.

“Fundo de Reserva”

Tem o significado que lhe é atribuído na alínea “e” da cláusula 2.7 deste Termo de Securitização.

“Garantias”

A Alienação Fiduciária de Imóveis, o Aval, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, quando referidos em conjunto.

“Governo Federal”

É o Governo da República Federativa do Brasil.

“Imóveis”

Quando referidos em conjunto, os imóveis objetos das matrículas nº 86.159 e 96.647, ambos do Ofício de Registro de Imóveis de Capão da Canoa - RS.

“Instituição Custodiante”

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

“Investidores Profissionais”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.3.1 deste Termo de Securitização.

“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 9.11 deste Termo de Securitização.
“ <u>IPCA</u> ”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).
“ <u>ITBI</u> ”	Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis.
“ <u>Remuneração</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.1(g) deste Termo de Securitização.
“ <u>Lei nº 6.404</u> ”	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 9.514</u> ”	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 14.430</u> ”	A Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada.
“ <u>Medida Provisória nº 2.158-35/01</u> ”	A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.
“ <u>Medida Provisória nº 2.200-2/01</u> ”	A Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.
“ <u>Normas Anticorrupção</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 8.8 deste Termo de Securitização.
“ <u>Notas Comerciais</u> ”	As 20.000 (vinte mil) notas comerciais emitidas pela Devedora em favor da Emissora, mediante a celebração do Termo de Emissão.
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”	Para assegurar o fiel, integral, pontual e imediato cumprimento de todas e quaisquer das obrigações, principais, acessórias e/ou moratórias, presentes e/ou futuras, assumidas ou que venham a sê-lo, (i) do pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração e dos Encargos Moratórios, se for o caso, mesmo que decorrentes de eventual aditamento, perante o Titular no âmbito da Emissão, nos termos deste Termo de Emissão totalidade dos acessórios e do principal, incluindo a remuneração do Agente Fiduciário e demais despesas por este realizadas na execução da sua função, bem como todo e qualquer custo ou despesa, inclusive com honorários advocatícios contratados em padrões de mercado, comprovadamente incorridos pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora em decorrência de processos, procedimentos, outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Notas Comerciais e dos Termos de Emissão de Notas Comerciais; e (iii) dos custos em geral

e para registro, despesas judiciais para fins da excussão, tributos e encargos, taxas decorrentes e demais encargos dos Documentos da Operação.

“Oferta”

A oferta pública, pelo rito de registro automático de distribuição de valores mobiliários, dos CRI, a ser realizada, em conformidade com a Resolução CVM 160, não estando, portanto, sujeita à análise prévia da CVM, nos termos dos artigos 26 e 27 da referida Resolução.

“Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE”

O Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, expedido pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM em 1º de março de 2021.

“Patrimônio Separado”

O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, pela Conta do Patrimônio Separado, pela Conta Liquidante B3, pelos recursos mantidos nos Investimentos Permitidos e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos da Lei nº 14.430: **(a)** constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; **(b)** serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; **(c)** serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; **(d)** estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI; **(e)** não são passíveis de constituição de outras garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e **(f)** só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

“Preço de Integralização”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.2 deste Termo de Securitização.

“Prêmio de Resgate”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.1.2 deste Termo de Securitização.

“Regime Fiduciário”

O regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representado pela CCI, que lastreia a emissão dos CRI, a Conta do Patrimônio Separado, a Conta Liquidante B3, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos e as Garantias, nos termos da Lei nº 14.430, os quais ficarão segregados do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, ressaltando-se, no

entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/01.

“Resolução CVM 17”

Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;

“Resolução CVM 30”

A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente.

“Resolução CVM 60”

Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM;

“Resolução CVM 80”

Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que dispõe sobre o registro e a prestação de informações periódicas e eventuais dos emissores de valores mobiliários admitidos à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários;

“Resolução CVM 81”

Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, que dispõe sobre assembleias de acionistas, debenturistas e de titulares de notas promissórias e notas comerciais;

“Resolução CVM 160”

A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados;

“Sra. Leniara”

LENIARA NEVES DALPIÁS TEIXEIRA, brasileira, psicóloga, casada sob o regime de separação parcial de bens com o Avalista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 30.354.877-96 SSP/PC RS, residente e domiciliada na cidade de Capão da Canoa, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Marina Park, nº 1140, bairro Velas da Marina, CEP 95555-000, inscrito no CPF sob o nº 705.746.260-34.

“Taxa de Administração”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 13.1 deste Termo de Securitização;

“Termo de Emissão”

O *“Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da Nazale Teixeira Imóveis Limitada”*, celebrado entre a Emissora e a Devedora.

<u>“Termo de Securitização”</u>	O presente “ <i>Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 66ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Nazale Teixeira Imóveis Limitada</i> ”, e seus respectivos eventuais aditamentos.
<u>“Titulares dos CRI”</u>	Os investidores subscritores e detentores dos CRI.
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na alínea “d” da cláusula 2.7 deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na alínea “e” da cláusula 2.7 deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Nominal Unitário” ou “Valor Nominal Unitário dos CRI”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no subitem 3.1(e) deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Total da Emissão”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no subitem 3.1.(d) deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Total das Emissão das Notas Comerciais”</u>	O valor do principal das Notas Comerciais, equivalente a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) na Data de Emissão.

1.1.1 Exceto se expressamente indicado: **(a)** palavras e expressões em maiúsculo, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e **(b)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme adotados e/ou, de qualquer forma, modificados.

1.1.2 Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos.

1.1.3 Aprovação Societária da Emissora: A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada consoante o 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 nº 0.616.041/24-0.

1.1.4 Aprovação Societária da Devedora: A realização da Emissão das Notas Comerciais e a assinatura, pela Devedora, dos Documentos da Operação dos quais seja parte, foram aprovadas com base nas deliberações tomadas por seus sócios, conforme ata de reunião de

sócios formalizada em 16 de setembro de 2024, a qual será devidamente protocolada para arquivamento perante a JUCIS.

2. Objeto e Créditos Imobiliários

2.1 Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula aos CRI, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, sem qualquer coobrigação por parte da Emissora, sendo certo que as características dos CRI foram descritas na cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

2.2 Aquisição e Origem dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, cujas características se encontram descritas no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização, são decorrentes da subscrição das Notas Comerciais, pela Emissora, por meio da assinatura do Termo de Emissão, sendo certo que a integralização das Notas Comerciais ocorrerá após verificação e atendimento das Condições Precedentes previstas na cláusula 4.7 do Termo de Emissão.

2.2.1 A subscrição e integralização das Notas Comerciais pela Emissora foi realizada em uma única data, com recursos decorrentes da integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão.

2.2.2 A Emissora, com os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI, descontados os valores que sejam suficientes para o pagamento das despesas iniciais (*flat*) e constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, conforme o caso, fará o pagamento do preço de integralização das Notas Comerciais, observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização.

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

2.2.4 A Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do **Anexo VI** deste Termo de Securitização, atestando o recebimento da Escritura de Emissão de CCI, para fins de custódia. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, à verificação do preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

2.3 Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, de sua titularidade, representados pela CCI, no valor de emissão correspondente a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) na Data de Emissão.

2.3.1 Em linha com as declarações prestadas pela Devedora, a Emissora declara que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

2.3.2 O presente Termo de Securitização será entregue para registro e depósito centralizado dos CRI na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430.

2.4 Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, vinculados a este Termo de Securitização, estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I deste Termo de Securitização, para fins de instituição do Regime Fiduciário.

2.5 Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, assim como quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado, na Conta Liquidante B3 ou investidos nos Investimentos Permitidos, estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado e a Conta Liquidante B3:

- (a) constituem o Patrimônio Separado, que não se confunde com o patrimônio da Emissora;
- (b) manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;
- (c) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais nos termos deste Termo de Securitização;
- (d) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (e) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001; e
- (f) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

2.6 Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes das Notas Comerciais, bem como o saldo devedor das Notas Comerciais, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os

pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

2.7 Garantias da Emissão das Notas Comerciais e da Emissão dos CRI: O fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas será garantido pelas seguintes Garantias:

- (a) o Aval, constituído pelo Avalista no âmbito do Termo de Emissão;
- (b) a Alienação Fiduciária de Imóveis, a ser constituída pela Devedora, pelo Avalista e pela Sra. Leniara, nos termos da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis e suas eventuais rratificações;
- (c) Fundo de Despesas: Sem prejuízo das garantias previstas nas alíneas de (a) a (c) acima, a Devedora deverá, durante toda a vigência das Obrigações Garantidas, manter, na Conta do Patrimônio Separado, fundo composto por recursos imediatamente disponíveis para fazer frente ao pagamento das Despesas Iniciais, conforme descritas no Anexo VIII a este Termo de Securitização (“Fundo de Despesas”) equivalente a R\$ 148.181,65 (quatorze mil cento e oitenta e um reais e sessenta e cinco centavos).
 - (c.1) as partes signatárias do Termo de Emissão concordaram que o Fundo de Despesas será constituído com a utilização de parte dos recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais, mediante a retenção, pela Securitizadora, dos valores por ela recebidos a título da integralização dos CRI, em montante suficiente para atendimento, na Data da Integralização, do pagamento das Despesas Iniciais, nos termos do Termo de Emissão. Demais despesas serão arcadas pela Devedora.
- (d) Fundo de Reserva: Sem prejuízo das garantias previstas nas alíneas de (a) a (c) acima, a Devedora deverá, durante toda a vigência das Obrigações Garantidas, manter, na Conta do Patrimônio Separado, fundo composto por recursos imediatamente disponíveis para fazer frente ao pagamento de Remuneração, amortização ou eventuais inadimplementos pecuniários da Devedora (“Fundo de Reserva”) em montante equivalente a uma parcela imediatamente vincenda de Remuneração e amortização, com valor mínimo de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), o que for maior, a ser constituído com retenção de parte dos recursos integralizados das Notas Comerciais (“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”).
 - (d.1) Caso, em qualquer Data de Verificação, a Emissora verifique que os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado a título do Fundo de Reserva são inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a Emissora deverá notificar a Devedora, para que realize a recomposição com recursos próprios a serem depositados na Conta do Patrimônio Separado em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento do pedido de recomposição, sob pena de configuração de um Evento de Vencimento Antecipado nos termos da cláusula 8ª do Termo

de Emissão, do Fundo de Reserva, devendo ser recomposto ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva.

2.7.1 A Alienação Fiduciária de Imóveis será constituída por meio do registro da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis, a ser celebrada pela Devedora, pelo Avalista e pela Sra. Leniara, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, perante o RGI Competente.

2.8 Eventos de Vencimento Antecipado das obrigações decorrentes da Emissão das Notas Comerciais e da Emissão dos CRI: Nos termos da Cláusula Oitava do Termo de Emissão, a Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes do Termo de Emissão quando identificada a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos nos itens abaixo (“Eventos de Vencimento Antecipado”), desde que decorrido eventual e respectivo prazo de cura. As partes signatárias do Termo de Emissão estabeleceram as hipóteses de vencimento antecipado **de forma não automática**, ou seja, com a necessidade de deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, na cláusula 2.8.1 abaixo.

2.8.1 As seguintes situações configuram Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais:

- (i) não utilização, pela Devedora, dos recursos obtidos com a Emissão estritamente nos termos do Termo de Emissão;
- (ii) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade do Termo de Emissão (e/ou de qualquer de suas disposições), do Aval (e/ou de qualquer de suas disposições), da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis (e/ou de qualquer de suas disposições), incluindo seus eventuais aditamentos;
- (iii) questionamento judicial do Termo de Emissão e da Escritura de Alienação Fiduciária pelas pessoas a seguir, de forma individual ou combinada: (a) Devedora; (b) qualquer controladora direta da Devedora e/ou (“**Controladora**”); (c) qualquer controlada da Devedora; (d) qualquer sociedade ou veículo de investimento coligado da Devedora; (e) qualquer sociedade ou veículo de investimento sob controle direto comum da Devedora; e (f) qualquer administrador ou representante das seguintes pessoas: (i) Devedora; (ii) qualquer Controlada; (iii) qualquer sociedade ou veículo de investimento coligado da Devedora e/ou do Avalista; e (v) qualquer sociedade ou veículo de investimento sob controle comum da Devedora (“**Partes Relacionadas**”);
- (iv) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou pelo Avalista, de qualquer de suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão, da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme aplicável, incluindo, sem qualquer limitação, todos os seus direitos e obrigações, sem prévia aprovação da Emissora;

- (v) com relação a qualquer dos bens objeto da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou a qualquer dos direitos a este inerentes, conforme aplicável, rescisão, distrato, aditamento, ou qualquer forma de alteração, cessão, venda, alienação, transferência, permuta, conferência ao capital, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, desconto ou qualquer outra forma de transferência ou disposição (“Ônus”), em qualquer dos casos deste item, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor da Emitente e/ou de quaisquer de suas controladoras, exceto pela Alienação Fiduciária de Imóveis ou conforme permitido por outras disposições do Termo de Emissão ou demais Documentos da Operação;
- (vi) em relação à Devedora, e/ou ao Avalista: (a) liquidação, dissolução ou extinção; (b) decretação de falência; (c) pedido de autofalência formulado por qualquer das entidades acima; (d) pedido de falência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (e) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial, ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, independentemente do deferimento do respectivo pedido;
- (vii) exceto se previamente autorizado pela Titular, conforme orientação deliberada pelos Titulares de CRI, alteração da composição acionária da Devedora, exceto: (a) se entre os titulares do controle, direto ou indireto, da Controladora; (b) caso não ocorra modificação do controle da sociedade em questão pela Controladora;
- (viii) vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, assumida pela Devedora e/ou Avalista e/ou pela Controladora e demais empresas do seu grupo econômico, que possuam valores individuais ou agregados superiores a R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas;
- (ix) vencimento antecipado das Notas Comerciais caso os Titulares dos CRI lastreados nas Notas Comerciais deliberem a aprovem o vencimento antecipado das Notas Comerciais;
- (x) a realização de mútuos, empréstimos, adiantamentos ou outras operações financeiras, não previstos neste Termo de Emissão, que tenham como resultado a transferência de recursos pela Devedora, na qualidade de credora, em favor de outras entidades legais ou pessoas físicas consideradas como partes a ela relacionadas exceto: para os fins (a) do previsto na Cláusula 3.2.1 do Termo de Emissão; (b) do previsto no inciso viii, da Cláusula 8.1.1 do Termo de Emissão; e
- (xi) na hipótese de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para fazer frente às despesas da Operação de Securitização e desde que, cumulativamente: (a) a

Devedora tenha sido notificada pela Securitizadora para aportar recursos necessários ao pagamento das despesas da Operação de Securitização em aberto e a Devedora não tenha realizado referido aporte; e (b) tenha sido convocada uma Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberação sobre o aporte de recursos no Patrimônio Separado para fazer frente às despesas da Operação de Securitização em aberto e os Titulares dos CRI decidam não aportar recursos para tanto ou, tendo deliberado por aportar, não o façam, ou tal Assembleia Geral de Titulares de CRI não tenha sido instalada por qualquer motivo.

- (xii) inadimplemento, pela Devedora e pelo Avalista, conforme aplicável, de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, relativa às Notas Comerciais prevista no Termo de Emissão e/ou na Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis na respectiva data de pagamento ou prazo para pagamento previstos do Termo de Emissão e/ou na Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;
- (xiii) descumprimento, pela Devedora, da obrigação de aporte de recursos no Patrimônio Separado para custear eventuais Despesas necessárias à salvaguarda dos interesses do Titular e dos Titulares dos CRI, caso os Titulares de CRI deliberem pelo não aporte de recursos próprios para tanto, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data em que a obrigação era devida;
- (xiv) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelo Avalista, de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Emissão e/ou na Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis, não sanado, por meio de esclarecimento aceitável à Titular ou comprovação de sua regularização, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;
- (xv) qualquer dos eventos a seguir em relação à Devedora: (a) cisão, fusão, incorporação; (b) qualquer outra forma de reorganização societária; e/ou (c) qualquer combinação de negócios, ficando permitidas qualquer uma das operações referidas acima caso (1) a(s) sociedade(s) resultante(s) (a) esteja(m) sob controle direto ou indireto de qualquer Controladora; e (b) tenham como sócios apenas sociedades pertencentes a Controladora; ou (2) se realizadas entre sociedades integrantes do mesmo grupo econômico da Devedora, do Avalista; ou (3) se previamente autorizado pelo Titular, conforme orientação deliberada pelos Titulares de CRI, após a realização de uma assembleia geral de Titulares de CRI;

- (xvi) questionamento judicial do Termo de Emissão da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis, por qualquer pessoa não mencionada no inciso (v) acima e na Cláusula 8.1.1. (iii) do Termo de Emissão, desde que tenha legitimidade ativa para tanto e tal questionamento não seja afastado, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data em que a Devedora e/ou o Avalista tomarem ciência do ajuizamento de tal questionamento judicial;
- (xvii) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora e/ou pelo Avalista, conforme o caso, no Termo de Emissão, na Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou nos demais Documentos da Operação é falsa, incorreta ou omissa em qualquer aspecto relevante;
- (xviii) inadimplemento de qualquer dívida ou obrigação assumida pela Devedora e/ou pelo Avalista e/ou pela Controladora, desde que em valor individual ou agregado superior a R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, incluindo-se obrigações que derivem da condição de garantidora(s) e/ou coobrigada(s), em especial, sem limitação, aquelas obrigações oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais, locais ou internacionais;
- (xix) protesto de títulos contra a Devedora e/ou Avalista e/ou Controladora, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, seja no âmbito de apenas um ou de diversos títulos;
- (xx) qualquer descumprimento de decisão em grau de jurisdição e/ou de qualquer decisão arbitral, contra a Devedora, e/ou o Avalista e/ou a Controladora, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, seja no âmbito de apenas uma ou de diversas decisões;
- (i) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de seus ativos em relação à Devedora, e/ou ao Avalista e/ou à Controladora cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), seja no âmbito de apenas um ou de diversos eventos;
- (xxi) constituição de qualquer Ônus sobre ativo(s) da Devedora, exceto pela Alienação Fiduciária de Imóveis;
- (ii) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência ou disposição, por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de ativo(s), pela Devedora, exceto:
 - (a) cuja contrapartida seja imediata e integralmente utilizada para o Resgate

Antecipado Facultativo Total, conforme permitido nos termos do Termo de Emissão; ou (b) se previamente aprovada pelo Titular, conforme orientação deliberada pelos Titulares de CRI, após a realização de uma assembleia geral de Titulares de CRI;

- (xxii) atuação, pela Devedora e/ou por qualquer Parte Relacionada, em desconformidade com as normas que lhes são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, nos termos das normas que versem sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada; Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act de 1977 e a UK Bribery Act de 2010 (“**Leis Anticorrupção**”) ou legislação ambiental, trabalhista, inclusive, ao não incentivo à prostituição e previdenciária vigente aplicável, incluindo, sem limitação, as normas relativas à saúde e segurança ocupacional, inclusive quanto ao trabalho ilegal, análogo ao de escravo e/ou infantil, bem como normas correlatas, emanadas nas esferas federal, estadual e/ou municipal (“**Legislação Socioambiental**”);
- (xxiii) se as Garantias tornarem-se ineficazes, inexecutáveis ou inválidas, de acordo com os termos e as condições previstos nos Documentos da Operação e não forem substituídas ou complementadas quando solicitado pela Emissora no prazo de 10 (dez) dias contados do recebimento pela Devedora de notificação por escrito nesse sentido, enviada pelo Titular;
- (xxiv) sequestro, expropriação, desapropriação ou de qualquer modo alienação compulsória, da propriedade e/ou posse direta ou indireta da totalidade ou parte relevante dos ativos da Emitente relacionados aos Empreendimentos Destinação;
- (xxv) seja proferida decisão de autoridade administrativa ou judicial com exigibilidade imediata que impeça a conclusão ou a continuidade dos Empreendimentos, exceto em caso de obtenção de efeito suspensivo pela Devedora acerca da referida decisão; e
- (xxvi) caso os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva e a Devedora não recomponha, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva, por meio da utilização de recursos próprios.

2.8.1 As comunicações acerca da ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado deverão ser realizadas nos termos da 8.1.2 do Termo de Emissão, e respectivas subcláusulas.

2.8.2 A convocação de eventual Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar acerca da não decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais em caso de ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado, será realizada nos termos da cláusula 8.1.2 e

8.1.3 do Termo de Emissão e, ainda, da cláusula 12 deste Termo de Securitização, devendo ser observado o quórum de deliberação imposto à situação.

3. Identificação dos CRI e forma de distribuição

3.1 Características dos CRI: Os CRI são objeto da presente emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, possuem as seguintes características:

- (a) Emissão: 66^a da Emissora;
- (b) Séries: 1^a;
- (c) Quantidade de CRI: 20.000 (vinte mil) CRI;
- (d) Valor Total da Emissão: R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais);
- (e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (f) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente;
- (g) Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de 1 (um) dia, *over* extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br/pt_br) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa de 4,50% (quatro inteiros e cinquenta décimos por cento), com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento dos Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“Remuneração”). O cálculo dos Remuneração deverá observar a fórmula prevista na cláusula 5.1.5 abaixo;
- (h) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização: Mensalmente, acordo com a tabela constante do **Anexo II** deste Termo de Securitização;
- (i) Periodicidade de pagamento da Remuneração: De acordo com a tabela constante do **Anexo II** deste Termo de Securitização;
- (j) Forma de comprovação da titularidade: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI

extrato emitido pelo Escriturador dos CRI, considerando as informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3;

- (k) Encargos moratórios: Sem prejuízo do pagamento da Remuneração, ocorrendo atraso imputável à Devedora no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (b) juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança, sem prejuízo da correção monetária pelo IPCA (“Encargos Moratórios”), os quais serão repassados aos Titulares dos CRI, conforme pagos pela Devedora à Emissora. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI por motivo não imputável à Devedora, conforme aplicável, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Emissora, não podendo ser objeto de cobrança pela Emissora em face da Devedora;
- (l) Regime Fiduciário: Sim. Nos termos previstos na Lei nº 14.430, será instituído Regime Fiduciário sobre: (i) os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; (ii) os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado e na Conta Liquidante B3, incluindo os Investimentos Permitidos; (iii) as Garantias; (iv) o Fundo de Despesas; e (v) o Fundo de Reserva, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430 e Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;
- (m) Depósito para distribuição e negociação: Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3;
- (n) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
- (o) Data de Emissão: Para todos os fins legais, a Data de Emissão dos CRI é o dia 16 de setembro de 2024;
- (p) Local de Emissão: São Paulo - SP;
- (q) Data de Vencimento Final: 24 de setembro de 2027;
- (r) Prazo de Emissão: 1.103 (mil cento e três) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI;
- (s) Garantia flutuante: Não haverá garantia flutuante para os CRI, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;

- (t) Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, no âmbito dos CRI, sendo certo que os Créditos Imobiliários contarão com as Garantias, a serem constituídas nos termos previstos no Termo de Emissão e na Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis;
- (u) Coobrigação da Emissora: Não há;
- (v) Carência: 12 (doze) meses contados a partir da Data de Emissão;
- (w) Subordinação: Não há;
- (x) Revolvência: Não admitida;
- (y) Duration: 1 (um) ano e 1 (um) mês;
- (z) Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 24 de dezembro de 2025;
- (aa) Data do Pagamento da Amortização: Mensalmente, após o período de carência de 12 (doze) meses contados a partir da Data de Emissão;
- (bb) Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora, utilizando-se os procedimentos operacionais adotados pela B3, para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3;
- (cc) Direito ao Recebimento: Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido os Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, aqueles que sejam titulares de CRI ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento;
- (dd) Classificação de risco. Os CRI não serão objeto de análise de classificação de risco. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário dos CRI;
- (ee) Garantia firme. A Oferta dos CRI não contará com garantia firme de colocação pelo Coordenador Líder;
- (ff) Categoria: Residencial. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações;
- (gg) Concentração: Concentrado - os Créditos Imobiliários são concentrados na Devedora. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações;

- (hh) Tipo de segmento: Apartamentos ou casas. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações; e
- (ii) Tipo de contrato com lastro: termo de emissão de notas comerciais. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

3.2 Oferta dos CRI: Os CRI serão objeto da Oferta, em conformidade com a Resolução CVM 160, sendo certo que o seu registro não é sujeito à análise prévia da CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a” da Resolução CVM 160, e que o registro dos CRI na CVM será realizado automaticamente, desde que cumpridos os requisitos e procedimentos elencados no artigo 27 da Resolução CVM 160.

3.2.1 A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 160, sendo destinada apenas aos investidores que atendam às características de Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30 e do artigo 2º da Resolução CVM 160, respeitadas eventuais vedações ao investimento nos CRI previstas na regulamentação em vigor.

3.2.2 Os CRI serão subscritos e integralizados à vista por meio da assinatura do Boletim de Subscrição dos CRI, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Compromisso de Investimento, atestando que:

- (a) estão cientes de que a Oferta não foi objeto de análise pela CVM;
- (b) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160; e
- (c) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.

3.2.3 Não haverá subscrição parcial dos CRI, no âmbito da Oferta, sendo certo que caso a totalidade dos CRI não seja colocada no prazo máximo de colocação previsto na cláusula 3.4.3 abaixo, estes serão cancelados, nos termos da regulamentação aplicável.

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

3.4 Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, observado o prazo máximo reportado na cláusula 3.4.3 abaixo, devendo a Emissora publicar o Anúncio de Encerramento da Distribuição no prazo legal, conforme previsto na cláusula 3.4.1 deste Termo de Securitização.

3.4.1 Cabe ao Coordenador Líder publicar o Anúncio de Início da Distribuição no sistema de eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, nos termos do artigo 27, inciso I, alínea “b” da Resolução CVM 160.

3.4.2 Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, o encerramento da distribuição dos CRI deverá ser informado pelo Coordenador Líder por meio da publicação do Anúncio de Encerramento da Distribuição na página da CVM na rede mundial de computadores, contendo as informações indicadas no Anexo M da Resolução CVM 160 ou por outro meio admitido pela CVM em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico disponível na página da rede mundial de computadores da CVM.

3.4.3 Não obstante o exposto na cláusula 3.4 acima, o prazo máximo de colocação dos CRI é de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da publicação do Anúncio de Início de Distribuição, conforme artigo 48 da Resolução CVM 160.

3.5 Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, se destinada a investidores qualificados.

3.5.1 Não há restrição à negociação dos CRI entre Investidores Profissionais nos mercados regulamentados de valores mobiliários.

3.6 Declarações: Para fins de atender ao disposto nos artigos 24 e 27, inciso I, alínea “c” da Resolução CVM 160, seguem como Anexo III e Anexo IV ao presente Termo de Securitização as declarações a serem emitidas, respectivamente, pelo Coordenador Líder, na qualidade de instituição intermediária da Oferta (no presente caso, a própria Emissora), e pela Emissora, na qualidade de emissora dos CRI.

4. Subscrição e integralização dos CRI

4.1 Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura do Boletim de Subscrição pelos Investidores Profissionais.

4.2 Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada, a vista, em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização integral, sendo admitido ágio ou deságio no momento da distribuição, conforme previsto no presente Termo de Securitização e no Termo de Emissão, sendo certo que eventual ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária aos investidores em uma mesma data de integralização (“Preço de Integralização”).

4.2.1 A aplicação do ágio ou deságio será realizada em função de condições objetivas de mercado, a exclusivo critério do Coordenador Líder, incluindo, mas não se limitando a: (i) alteração na taxa SELIC; (ii) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (iii) alteração na Taxa DI; (iv)

alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (v) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder. A aplicação de ágio ou deságio não importará em alteração dos custos totais (all-in) da Emissora.

5. Cálculo do Valor Nominal Unitário, Remuneração e Amortização dos CRI

5.1 Forma de Pagamento dos CRI: O saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI e a Remuneração serão pagos nas Datas de Pagamento dos CRI, nas condições especificadas no **Anexo II** deste Termo de Securitização.

5.1.1 O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula:

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

Onde:

J = valor dos Juros Remuneratórios devidos ao final do período de capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator de Juros = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ de\ Juros = (Fator\ DI \times Fator\ Spread)$$

Onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI, consideradas para os Juros Remuneratórios, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais, ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, exclusive, e a próxima Data de Pagamento, inclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

n = Número total de Taxas DI consideradas para os juros remuneratórios das Notas Comerciais, a partir da primeira Data de Integralização das Notas Comerciais, conforme o caso, ou da Data de Pagamento

das Notas Comerciais ou de incorporação de juros, se houver, imediatamente anterior, exclusive, até a data de cálculo, inclusive, sendo “n” um número inteiro;

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

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

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

Onde:

DI_k = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread = Sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme calculado abaixo:

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

Onde:

Spread = 4,50;

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

Observações:

- (i) a “Taxa DI” deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pelo órgão responsável;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + DI_k)$, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante, até o último considerado;
- (iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) o fator resultante da expressão: **Fator DI** $\times$ **Fator Spread** deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e

(v) para a aplicação de “ DI_k ” será sempre considerado a “Taxa DI” divulgada no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 15, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 10, 11, 12, 13, 14 e 15 são Dias Úteis).

5.1.2 O saldo devedor dos CRI será pago conforme tabela constante do **Anexo II** deste Termo de Securitização, de acordo com a seguinte fórmula:

$$Aai = SD \times Tai$$

onde:

Aai = Valor Unitário ou Saldo Devedor da i-ésima parcela de amortização de principal, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

SD = Saldo Devedor

Tai = i-ésima taxa de amortização programada, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com o cronograma constante do **Anexo II**.

5.2 Prorrogação de Prazo: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

5.3 Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pela Emissora dos pagamentos referentes aos CRI.

6. Resgate Antecipado e Amortização Extraordinária dos CRI

6.1 Antecipação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários oriundos do Termo de Emissão poderão ser antecipados nos seguintes casos: **(a)** vencimento antecipado das Notas Comerciais; **(b)** caso a Devedora realize o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão; **(b)** caso a Devedora realize o Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão; ou **(c)** após a realização da Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão e o observado abaixo), ou Titulares dos CRI optem pela realização do resgate.

6.1.1 Não haverá hipótese de amortização extraordinária dos CRI.

6.1.2 Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Total: Em caso de Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, antes do decurso do prazo de 18 (dezoito) meses contados a partir da Data de Integralização das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Emissão) a Devedora pagará um prêmio de antecipado, correspondente a 2,00% (dois por cento) incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido (a) dos Encargos Moratórios e (b) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais, se houver (“Prêmio de Resgate”).

6.1.2.1 O Prêmio de Pagamento Antecipado acima previsto não será devido na hipótese de Oferta de Resgate, prevista no Termo de Emissão.

6.2 Valor do Saldo Devedor em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários: o resgate antecipado total dos CRI, em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na cláusula 6.1, deste Termo de Securitização, serão realizados pelo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, no caso de Resgate Antecipado total e, em ambos os casos, acrescido de Remuneração, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento dos CRI, conforme o caso, até a data do evento, conforme disposto na cláusula 6.1 deste Termo de Securitização.

6.2.1 A Emissora deverá comunicar a B3 com pelo menos 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para a realização do resgate antecipado total dos CRI.

6.2.2 Para os CRI custodiados na B3, a Emissora deverá observar todos os demais procedimentos da B3 quando do resgate antecipado total dos CRI.

6.3 Oferta de Resgate Antecipado: A partir da primeira Data de Integralização das Notas Comerciais e até o Dia Útil anterior à Data de Vencimento das Notas Comerciais, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar uma oferta de resgate antecipado das Notas Comerciais direcionada à Emissora, o que acarretará, de forma consequente, uma oferta de resgate antecipado direcionado aos CRI emitidos e integralizados (“Oferta de Resgate”). Uma vez recebida a comunicação de Oferta de Resgate, a Emissora deverá divulgar aos Titulares dos CRI conforme abaixo.

6.3.1 Em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento, pela Emissora, da comunicação da Oferta de Resgate, a Emissora deverá encaminhar comunicado aos Titulares dos CRI no site da Emissora, o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate, informando: (i) o valor objeto da solicitação de Resgate Antecipado, abrangendo o Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração e Encargos Moratórios (se houver) e dos valores e forma de cálculo indicados na Cláusula 7.3.8. do Termo de Emissão; (ii) a data em que pretende efetivar o referido resgate antecipado (“Data de Resgate Antecipado”); e (iii) o valor do prêmio, se houver (a critério da Devedora), o qual não poderá ser negativo; e (iv) quaisquer outras condições da solicitação de Resgate Antecipado. O investidor terá de se manifestar em até 10 (dez) dias contados do recebimento da Solicitação de Resgate Antecipado.

6.3.2 Os Titulares de CRI que decidirem aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverão manifestar a sua adesão diretamente à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, mediante envio de e-mail para af.controles@oliveiratrust.com.br, conforme modelo de resposta constante no Anexo X deste Termo de Securitização, que deve estar devidamente assinado pelo Titular de CRI em questão e acompanhado dos seguintes documentos: (i) cópia do RG e CPF, se for pessoa física, contrato social ou regulamento, com o devido ato que elegeu e/ou conferiu poderes aos seus representantes, se for pessoa jurídica ou fundo de investimento; e (ii) documento que comprove a titularidade do CRI (e.g. extrato de posição de custódia).

6.3.2.1 A Emissora poderá, conforme determinado pela Devedora, prever como condição de aceitação, a adesão por titulares de CRI que representem um montante mínimo de CRI definido no encaminhar comunicado aos Titulares dos CRI de Oferta de Resgate Antecipado dos CRA.

6.3.2.2 Na hipótese de manifestação de interesse pelos titulares de CRI na Oferta de Resgate em quantidade inferior à estabelecida pela Devedora nos termos da Cláusula 6.3.2.1. acima, o resgate antecipado não será realizado.

6.3.3 A Emissora deverá, em até 2 (dois) dias úteis contados do prazo final de recebimento da manifestação de adesão à Oferta de Resgate dos CRI, confirmar à Devedora a totalidade dos Titulares de CRI que aderiu à Oferta de Resgate.

6.3.4 Os CRI objeto da Oferta de Resgate serão obrigatoriamente cancelados.

6.3.5 O pagamento, pela Emissora, aos Titulares dos CRI do Valor da Oferta de Resgate, deverá ser realizado na data prevista para realização do resgate antecipado indicada no comunicado de Resgate Antecipado dos CRI, sob pena de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

6.3.6 A data para a realização de qualquer Oferta de Resgate deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

7. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários

7.1 Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários: Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da Emissão das Notas Comerciais serão destinados, integral e exclusivamente, pela Devedora, ou por uma ou mais sociedades de propósito específico constituídas pela Devedora exclusivamente para este fim (“SPE Incorporadora(s)”), para arcar com os gastos, custos e as despesas futuras de natureza imobiliária, diretamente e indiretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reformas do imóvel objeto da matrícula nº 47.658, do Registro de Imóveis da Comarca de Gramado - RS e do imóvel objeto da matrícula nº 125.117, do Registro de Imóveis de Capão da Canoa - RS, também indicados no Anexo VII ao presente Termo de Securitização, conforme cronograma indicativo previsto no Anexo V ao Termo de Emissão, replicado no Anexo VII deste Termo de Securitização (“Destinação dos Recursos”).

7.2 Será vedada a utilização dos recursos captados pela Devedora com a Emissão das Notas Comerciais para qualquer finalidade diversa daquela expressa na cláusula 7.1. acima, sob pena de configuração de Evento de Vencimento Antecipado.

7.3 Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos, a Devedora enviará à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, semestralmente, até o dia 20 (vinte) dos meses de julho e janeiro, referente aos semestres findos em junho e dezembro, relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura estabelecida na cláusula 7.1 acima, nos termos do **Anexo VII** deste instrumento, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicados no respectivo período, juntamente com (i) para fins de comprovação da Destinação de Recursos relativa à aquisição, cópia do instrumento de aquisição, comprovante de pagamento do preço de aquisição e matrícula comprovando a aquisição; ou (ii) para fins de comprovação da Destinação dos Recursos relativa a construção e/ou reforma, os relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelo Empreendimento e do cronograma físico-financeiro de avanço de obras do Empreendimento do respectivo semestre, sendo certo que a primeira comprovação ocorrerá em 20 de janeiro de 2025. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, pela Receita Federal do Brasil ou por qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Emissora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação - ou em prazo menor, se assim necessário - cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e /ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI (“Documentos de Destinação”).

7.4 O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta cláusula 7. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos mencionada nesta cláusula 4 e na forma do Ofício Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

7.5 Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Emissora assumirão que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos que eventualmente sejam encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a estes a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da Destinação dos Recursos ou, ainda, qualquer outro documento que lhe seja enviado

com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações acerca da Destinação dos Recursos.

7.5.1 A Devedora deverá alocar, na forma disposta na cláusula acima, a totalidade dos recursos líquidos obtidos por meio da integralização das Notas Comerciais até a Data de Vencimento dos CRI. Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou nos casos de resgate antecipado total previstos no Termo de Emissão, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, até a Data de Vencimento dos CRI original ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro; (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI.

7.5.2 Havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Devedora quanto à destinação de recursos obtidos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação da destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

7.6 A Devedora estimou, no âmbito do Termo de Emissão, que a destinação ocorrerá conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo VII deste Termo de Securitização (“Cronograma Indicativo”), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes do Termo de Emissão e, consequentemente, deste Termo de Securitização, em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar o Termo de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação; e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais e nem dos CRI, desde que a Devedora comprove a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI, observado o quanto previsto no item (t) da cláusula 10.1.1.2 do Termo de Emissão.

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

7.8 O Anexo VII descreve a destinação futura dos referidos recursos, ou seja, despesas a incorrer, incluindo o cronograma de sua aplicação nas obras do Empreendimento.

7.9 A Devedora se comprometeu, no âmbito do Termo de Emissão e em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio das Notas Comerciais e dos CRI, exclusivamente conforme esta cláusula 7.

7.10 Qualquer eventual inserção, durante a vigência dos CRI, de novos empreendimentos imobiliários a serem objeto da Destinação dos Recursos, além daqueles inicialmente previstos nos termos do **Anexo II** do Termo de Emissão e do **Anexo VII** deste Termo de Securitização, dependerá de prévia e expressa aprovação da Emissora por meio de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sendo certo que deverá ser realizado aditamento ao Termo de Emissão e a este Termo de Securitização e a qualquer outro documento da Operação de Securitização, conforme aplicável.

7.11 A Devedora declarou, no âmbito do Termo de Emissão, que os Empreendimentos não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de qualquer captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em notas comerciais ou outros títulos de dívida de emissão da Devedora e/ou empresas do grupo. Não obstante, a Devedora declarou que os documentos comprobatórios a serem apresentados ao Agente Fiduciário dos CRI para fins de comprovação da destinação de recursos da Oferta não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

7.12 A Devedora se obrigou, no âmbito do Termo de Emissão, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das notas comerciais de forma diversa da estabelecida nesta cláusula 7, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao Valor Nominal Unitário, acrescido (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável

7.12.1 Os recursos mencionados nesta cláusula referentes aos Empreendimentos, se for o caso, poderão ser transferidos pela Devedora para as SPE Incorporadoras, com o objetivo de cumprir com a destinação de recursos prevista acima, por meio de, conforme aplicável: (i) aumento de capital em sociedades controladas pela Devedora; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC; (iii) integralização de valores mobiliários de emissão das controladas; ou (iv) qualquer outra forma permitida em lei, regulamentação ou por meio de manifestação de autoridade competente, se houver.

7.13 A Devedora declarou, no âmbito do Termo de Emissão, que é acionista ou sócia controladora, direta ou indiretamente, ou é sociedade controlada pelos sócios cuja destinação será realizada com os recursos das Notas Comerciais, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assumiu a obrigação de manter o controle acima até que comprovada, pelo Devedora, a integral utilização da parcela dos recursos destinados à respectiva sociedade no respectivos Empreendimentos.

8. Obrigações da Emissora

8.1 Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de comunicação por escrito.

8.2 Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos Titulares dos CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 30º (trigésimo) dia a partir do encerramento do mês a que se referirem, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

8.3 Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário dos CRI pela Emissora.

8.3.1 A Emissora declara, que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

8.4 Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora.

8.4.1 A Emissora obriga-se, ainda, a (a) prestar ou fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (b) encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e (c) informar ao Agente Fiduciário dos CRI a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

8.5 Relatório Anual: 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 dos CRI, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. 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.

8.5.1 A Emissora obriga-se a contratar, às expensas da Devedora e, caso a Devedora não realize o pagamento de tais custos, às expensas do Patrimônio Separado, todos os prestadores de serviços necessários à presente Emissão, incluindo, sem limitação, o Agente Fiduciário dos CRI, a Instituição Custodiante das Notas Comerciais, o Agente de Garantia, o Banco Liquidante e o Escriturador dos CRI.

8.6 A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário dos CRI de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário dos CRI.

8.7 A Emissora obriga-se a cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, § 4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emissora atue.

8.8 A Emissora obriga-se a observar e cumprir e fazer com que seus respectivos controladores, controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando aos previstos pelo Decreto-Lei nº 2.848/1940, pela Lei nº 12.846/13, pelo *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e pelo *UK Bribery Act*, conforme aplicáveis ("Normas Anticorrupção"), devendo:

- (a) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Normas Anticorrupção;
- (b) dar pleno conhecimento das Normas Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento;
- (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas afiliadas; e
- (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis contados do conhecimento de tal ato ou fato, ao Agente Fiduciário.

8.9 A Emissora neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (c) os representantes legais ou mandatários que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas;
- (d) a celebração do presente Termo de Securitização e o cumprimento das obrigações nele assumidas:
(1) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (2) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada, ou a que seus bens estejam vinculados; (3) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; e (4) não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza;
- (e) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (f) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários, e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (g) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Crédito Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Termo de Emissão;
- (h) observado o disposto na alínea “f” acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários e/ou as Garantias, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (i) conforme declarado pela Devedora, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Imóveis;

- (j) está cumprindo irrestritamente com o disposto na legislação e regulamentação socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades estando todas elas válidas e vigentes, e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que atua, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando ainda todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;
- (k) a Emissora observa e cumpre as Normas Anticorrupção, bem como se abstém de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- (l) inexistente contra si investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Normas Anticorrupção;
- (m) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções; e
- (n) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

8.9.1 A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário dos CRI caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

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

9.1 Regime Fiduciário: Na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado, a Conta Liquidante B3 e os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos (incluindo quaisquer valores ainda não liberados à Devedora nos termos do Termo de Emissão, observadas as Condições Precedentes estabelecidas no Termo de Emissão), constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI.

9.1.1 O Regime Fiduciário, será instituído mediante o registro deste Termo de Securitização na B3, conforme previsto no artigo 26 da Lei nº 14.430.

9.2 Conta do Patrimônio Separado e Conta Liquidante B3: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta do Patrimônio Separado para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade

dos CRI. A Conta Liquidante B3 será utilizada exclusivamente para pagamento das parcelas de Remuneração e amortizações, além de quaisquer outros valores devidos aos Titulares dos CRI, sendo que os recursos que circularem nesta conta permanecerão igualmente segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

9.3 Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado e/ou nos Investimentos Permitidos (incluindo quaisquer valores ainda não liberados à Devedora nos termos do Termo de Emissão, observadas as Condições Precedentes estabelecidas no Termo de Emissão), e as Garantias, estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/01.

9.4 Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, as Garantias, os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado ou na Conta Liquidante B3 e os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos (incluindo quaisquer valores ainda não liberados à Devedora nos termos do Termo de Emissão, observadas as Condições Precedentes estabelecidas no Termo de Emissão) permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

9.5 Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do Valor Nominal Unitário, Remuneração e demais encargos acessórios dos CRI. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 31 de dezembro de cada ano.

9.6 Declarações da Emissora: Para fins do disposto na Resolução CVM 160, a Emissora declara que:

- (a) a custódia da CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e
- (b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: **(1)** o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; **(2)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e **(3)** a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

9.7 Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na alínea “c” da cláusula 2.4 deste Termo de Securitização serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

9.7.1 A Taxa de Administração, conforme definida na cláusula 13.1 deste Termo de Securitização, será devida pela Devedora, com recursos do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à primeira Data de Integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

9.7.2 Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

9.8 Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou realização das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (a) pagamento das despesas do mês corrente da Operação de Securitização;
- (b) recomposição do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas; e
- (c) pagamento de Remuneração, conforme definido neste Termo de Securitização, referente ao período transcorrido, e eventuais Encargos Moratórios.

9.9 Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.10 Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários serão aplicados nos termos previstos pela cláusula 9.11 deste Termo de Securitização. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

9.11 Investimentos Permitidos: Enquanto permanecer na Conta do Patrimônio Separado, a qualquer tempo, o Valor de Emissão das Notas Comerciais desembolsado conforme o Termo de Emissão, assim como qualquer outro valor depositado ou mantido na Conta do Patrimônio Separado, inclusive ao montante referente ao Fundo de Despesas e ao Fundo de Reserva, bem como qualquer valor depositado ou mantido na Conta Liquidante B3, estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado referente aos CRI, devendo ser aplicados pela Emissora em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como operações compromissadas, títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições

financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso (i) se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial e (ii) se expressamente previsto no Termo de Securitização, observado que a Emissora não se responsabilizará por eventuais perdas e trâmites operacionais de outros prestadores de serviço (“Investimentos Permitidos”).

9.11.1 A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade e/ou a quaisquer eventuais resultados, prejuízos, reivindicações, demandas, danos ou tributos. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má-fé, dolo ou culpa da Emissora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

9.11.2 Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão igualmente o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos.

10. Agente Fiduciário dos CRI

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

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

- (a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (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 6.404 e a Resolução CVM 17, conforme consta no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (d) prestar, no ato da assinatura do presente Termo de Securitização, serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (e) estar 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;
- (f) assegura e assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou

integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no Anexo V, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

- (g) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora, com o Avalista que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (h) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias quando do registro da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis no Cartório de Registro de Imóveis competente, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, cujos contratos deverão ser registradas nos termos acima descritos, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição das referidas Garantias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão das Garantias caso as condições acima não sejam implementadas. Adicionalmente, considerando que a Alienação Fiduciária de Imóveis não foi formalizada até a presente data, não foi possível atestar quanto a suficiência da garantia em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização.

10.3 Incumbências do Agente Fiduciário dos CRI: Incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI ora nomeado, principalmente:

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c) verificar a regularidade da constituição das Garantias, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registrados nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos, de imóveis e juntas comerciais competentes bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e) intimar, conforme o caso e quando tiver ciência, pelos documentos encaminhados pela Emissora, a Devedora e o Avalista a reforçarem as garantias dadas, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

- (f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;
- (g) verificar a correta destinação dos recursos captados pela Devedora a partir da emissão das Notas Comerciais, com base nos documentos enviados e a serem enviados pela Devedora, nos termos da cláusula 7 acima, até a aplicação integral dos recursos do Valor Total da Emissão;
- (h) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;
- (i) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na cláusula 11.1 deste Termo de Securitização;
- (j) renunciar à função de Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (k) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (l) 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, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (m) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (n) comunicar os Titulares dos CRI quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI;
- (o) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, através dos documentos encaminhados por ela, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (p) disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI através de seu *website*;
- (q) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

- (r) fornecer à Securitizadora na forma do §1º do artigo 32 da Lei 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 14.430;
- (s) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, conforme prevista neste Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404;
- (t) comparecer à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (u) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (v) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o art. 15 da Resolução CVM 17; e
- (w) em atendimento ao Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

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

10.4 Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá diretamente da Emissora, às custas do Patrimônio Separado, com recursos do Fundo de Despesas, até a total quitação dos CRI, conforme previsto abaixo (a) uma parcela de implantação no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da data da primeira integralização dos CRI; (b) parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) dia útil contado da data da primeira integralização dos CRI e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e (c) por cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 20 de janeiro de 2025, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente (independente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos da Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item “c” acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, o valor descrito no item “b” acima será devido a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) dia

útil contado da comunicação do cancelamento da operação. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado, bem como não inclui séries adicionais.

10.4.1 Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

10.4.2 As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva 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, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração 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*.

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

10.4.4 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 dos Titulares dos CRI, presenciais ou virtuais, será devido ao Agente Fiduciário dos CRI um valor adicional de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando a, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação, caso a operação não venha a se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Emissora 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 a comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de “*Relatório de Horas*”.

10.4.5 O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os

Titulares de 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 de CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. 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 pela Devedora, garantidores 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 de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores 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 termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere 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.

10.4.6 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 dos Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação sendo certo que todas as despesas ora devidas ao Agente Fiduciário dos CRI serão atualizadas anualmente a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, 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, calculadas *pro rata die*, bem como acrescidas dos seguintes impostos: (a) ISS; (b) CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

10.4.7 O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores 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 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 investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

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

O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

10.5 Substituição do Agente Fiduciário dos CRI: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares de CRI vinculados ao presente Termo de Securitização, para que seja deliberado pelos Titulares de CRI pela permanência ou efetiva substituição, elegendo, caso seja aprovado a segunda hipótese, o novo Agente Fiduciário. A assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido acima, 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. A assembleia especial de investidores se instala com a presença de qualquer número de investidores e a deliberação, em qualquer convocação, será tomada pela maioria de votos presentes.

10.6 Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor; ou
- (b) por deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição ou, especificamente, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29 da Lei 14.430 ou das incumbências

mencionadas na cláusula 10.3 deste Termo de Securitização, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI.

10.7 Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário dos CRI Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos das cláusulas 10.5 e 10.6, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

10.8 Efetiva Substituição: A substituição do Agente Fiduciário dos CRI, seja ela permanente ou provisória, deverá ser objeto de aditamento aos Documentos da Operação, conforme aplicável, nos termos da Resolução CVM 17.

10.9 Substituto Provisório: Nos termos da legislação em vigor, a CVM, em casos excepcionais, poderá proceder à convocação de uma Assembleia Especial para nomear substituto provisório.

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

10.11 Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário dos CRI não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário dos CRI não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

10.12 Presunção de Veracidade: Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário dos CRI não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

10.13 Renúncia: O Agente Fiduciário dos CRI deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

11. Liquidação do Patrimônio Separado

11.1 Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: (a) a insolvência da Emissora, com relação às obrigações pecuniárias assumidas nesta Emissão; ou, ainda (b) qualquer uma das hipóteses previstas na cláusula 11.6 abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado ou na Conta Liquidante B3, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado.

11.2 Convocação da Assembleia Especial: O Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da ciência dos respectivos eventos, na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado.

11.2.1. A Assembleia Especial deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação, e 8 (oito) dias de antecedência para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira ou segunda convocação, com a presença de qualquer número do Titulares dos CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Emissora, nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

11.3 Deliberação Pela Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova companhia securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

11.4 A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, na proporção dos créditos detidos, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário dos CRI (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI), ou à Emissora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado; (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhes foram transferidos; (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos; e (d) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

11.5 O Agente Fiduciário dos CRI ou a nova securitizadora, conforme o caso, poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate da totalidade 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 que trata a cláusula 11.2. acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (b) caso a Assembleia Especial de que trata a cláusula 11.2. acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11.6 Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI: Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações pecuniárias assumidas nesta operação, a critério da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI, para liquidá-lo:

- (a) pedido, por parte da Emissora, 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 Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, e não devidamente elidido por esta, no prazo legal;
- (c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e
- (d) não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados das datas previstas neste Termo de Securitização, desde que esta tenha recebido os Créditos Imobiliários nos seus respectivos vencimentos.

11.6.1 A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário dos CRI, pela Emissora, em até 1 (um) Dia Útil.

11.7 Excussão das Garantias: A Emissora obriga-se a notificar o Agente Fiduciário dos CRI, bem como obriga-se a convocar imediatamente uma Assembleia Especial para deliberar sobre o início ou não do procedimento de excussão das Garantias, notificando, tal fato, ao Agente Fiduciário dos CRI para que este publique aviso aos Titulares dos CRI em seu endereço eletrônico (www.oliveiratrust.com.br), nos termos do artigo 16 da Resolução CVM 17. Adicionalmente, a Emissora deverá manter aviso aos Titulares dos CRI em seu endereço eletrônico e na CVM nos termos da Resolução CVM 60, além do jornal previsto neste Termo de Securitização.

11.8 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 Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

11.8.1 A Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei 14.430.

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

12. Assembleia Especial

12.1 Assembleia Especial dos Titulares dos CRI: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

12.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei 14.430, na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 81, bem como, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

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

12.3 Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Especial far-se-á mediante publicação na forma abaixo prevista, sendo que **(i)** a primeira convocação da Assembleia Especial deverá ocorrer com, exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência e a segunda convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI deverá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência, sendo certo que a Assembleia Especial instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número do Titulares dos CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de assembleia especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital

da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, conforme dispõe o parágrafo 1º-A do artigo 26 da Resolução CVM 60.

12.3.1. A convocação também deverá ser realizada mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular dos CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível (por aviso de recebimento ou sistema de confirmação de leitura eletrônica), e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (*e-mail*) e disponibilizada na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60.

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

12.3.3. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de não haver quórum para a realização da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação para a segunda convocação.

12.3.4. As Assembleias Especiais conforme previstas nesta cláusula 12 deverão ser convocadas de acordo com as disposições previstas na Lei nº 14.430, Lei nº 6.404, na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 81, no que couber, e demais normas aplicáveis à presente Emissão bem como as disposições do presente Termo de Securitização.

12.3.5. Na mesma data prevista na cláusula 12.3. acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais serão: (a) encaminhados pela Emissora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (*e-mail*), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares dos CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI e (b) encaminhados ao Agente Fiduciário dos CRI.

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

12.3.7. As Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término

do exercício social, qual seja, o dia 31 de dezembro de cada ano, serão convocadas na forma prevista na cláusula 12.3.8. abaixo.

12.3.8. A Assembleia Especial que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que contiverem ou não ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não seja instalada, inclusive em primeira convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial serão arcados pelo Patrimônio Separado.

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

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

12.5 Participação de Terceiros na Assembleia Especial: Observando-se o disposto nas cláusulas 12.6. e 12.7. abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.6 Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário dos CRI deverão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário dos CRI qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

12.7 Responsabilidade da Emissora: A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

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

12.8.1. Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia de Titulares dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Geral na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

12.8.2. .8.2. Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Geral à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Geral, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Geral será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

12.8.3. No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Geral, a Emissora deverá 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 dos Titulares dos CRI.

12.9 Presença da Emissora/Titulares dos CRI: A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.10 Prestação de Informações: O Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

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

12.12 Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por Titulares dos CRI que representem a maioria absoluta dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI em Circulação presentes à referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

12.13 Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, dependerão de deliberação em Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, mediante aprovação dos Titulares dos CRI que representem:

- (i) no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação, as seguintes matérias: **(a)** modificação das condições dos CRI, assim entendida: **(1)** alteração dos quóruns de deliberação previstos neste Termo de Securitização; **(2)** alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, inclusive, sem limitação, a alteração de quaisquer disposições deste item; **(3)** alteração das disposições relativas à amortização antecipada dos CRI ou Resgate Antecipado dos CRI; ou **(4)** quaisquer deliberações que tenham por objeto alterar as seguintes características dos CRI: **(4.1)** Valor Nominal Unitário dos CRI, **(4.2)** amortização, **(4.3)** Remuneração, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento de Remuneração, **(4.4)** Data de Vencimento dos CRI, ou **(4.5)** Encargos Moratórios; e **(b)** a não adoção de qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização, que vise à defesa dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, incluindo a renúncia definitiva ou temporária de direitos (*waiver*), com exceção do direito de vencer antecipadamente os Créditos Imobiliários, cuja renúncia será deliberada com base no quórum previsto no item “ii” abaixo; e
- (ii) no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação, que deverão deliberar pela não declaração de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Emissão das Notas Comerciais.

12.14 Observado os quóruns descritos nas cláusulas acima, este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos CRI dos investidores dissidentes.

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

12.16 Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: **(a)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; **(b)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(c)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Titulares dos CRI pela Emissora e pelo Agente Fiduciário dos CRI, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

12.17 Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema Fundos Net, ou outro que o venha a

substituir, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI deliberar em sentido diverso.

12.18 Consulta Formal: Nos termos do § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60, os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, desde que respeitadas as disposições aplicáveis à Assembleia Especial previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação, incluindo, mas não se limitando, a observância dos quóruns previstos. É de responsabilidade de cada Titular dos CRI garantir que sua manifestação por meio da consulta formal seja enviada dentro do prazo estipulado e de acordo com as instruções fornecidas no Edital de Convocação, sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

12.19 As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

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

12.21 A Assembleia Geral que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso na referida Assembleia Geral não haja quórum para deliberação ou para instalação em segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Geral serão arcados pelos Fundos de Despesas ou, em caso de insuficiência destes, pela Devedora e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.

13. Despesas da Emissão

13.1 Despesas Ordinárias: Todas e quaisquer despesas relacionadas à Operação de Securitização, conforme descritas no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização e no Termo de Emissão (“**Despesas**”), serão arcadas exclusivamente, direta ou indiretamente, pela Devedora, sendo que os pagamentos poderão ser efetivados diretamente pela Devedora ou pela Emissora (por conta e ordem da Devedora) com recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado:

- (a) todos os emolumentos, taxas e comissões de custódia da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicável, relativos tanto às Notas Comerciais quanto aos CRI;
- (b) remuneração, pela Emissão dos CRI, devida à Emissora, em parcela única no montante equivalente a R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: (a) ISS; (b) CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento;

- (c) remuneração, pela administração do Patrimônio Separado, devida à Emissora, no valor mensal de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir do mês de emissão deste Termo de Securitização, pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI e as demais parcelas serem pagas até o 2º (segundo) Dia Útil dos meses subsequentes, até a integral liquidação dos CRI, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: **(a)** ISS; **(b)** CSLL; **(c)** PIS; **(d)** COFINS; e **(e)** IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento (“Custo de Administração”). A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento de amortização, juros remuneratórios e eventuais encargos moratórios dos CRI, conforme aplicável, aos Titulares dos CRI, observado que eventuais resultados financeiros pela administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários poderá ser utilizado a favor da Emissora na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários;
- (d) remuneração, pela prestação dos serviços de escrituração das Notas Comerciais, devida ao Escriturador das NC, no valor anual de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), com custo de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por série adicional, a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da data da primeira integralização das Notas Comerciais e as demais parcelas serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a integral liquidação das Notas Comerciais, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: **(a)** ISS; **(b)** CSLL; **(c)** PIS; **(d)** COFINS; e **(e)** IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (e) remuneração, pela prestação dos serviços de escrituração e de liquidação financeira dos CRI, devida ao Escriturador dos CRI e ao Banco Liquidante dos CRI, no valor mensal de R\$ 180,00 (cento e oitenta reais), a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI e as demais parcelas serem pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até a integral liquidação dos CRI, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: **(a)** ISS; **(b)** CSLL; **(c)** PIS; **(d)** COFINS; e **(e)** IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (f) remuneração devida à Instituição Custodiante: **(a)** pela implantação e registro da CCI, será devida, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão B3, o pagamento

único no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3; e **(b)** pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento: parcelas anuais, no valor de R\$ 6.000,00 (seis 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; e **(c)** em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”. As parcelas citadas nos itens “a”, “b” e “c” acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico da Instituição Custodiante. As parcelas citadas nos itens acima serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, 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 pelo Índice Geral de Preços - Mercado (IGPM), incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*. A remuneração prevista nesta alínea “f” não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI;

- (g)** remuneração, devida ao Agente Fiduciário dos CRI: conforme previsto na cláusula 10.4 acima;
- (h)** remuneração, pelos serviços de auditoria independente do Patrimônio Separado, devida aos auditores independentes do Patrimônio Separado, em valor mensal inicial de R\$ 120,00 (cento e vinte reais), a ser corrigido de acordo com proposta enviada pelos auditores, por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, acrescido da remuneração da contratação de terceiros para a elaboração dos relatórios exigidos pela regulamentação aplicável, devendo a primeira parcela ser paga, de forma antecipada à realização da auditoria, até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI e as

demais parcelas a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: **(a)** ISS; **(b)** CSLL; **(c)** PIS; **(d)** COFINS; e **(e)** IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

- (i) remuneração, pelos serviços de assessoria legal no âmbito da Operação de Securitização, devida ao escritório **Papi, Maximiano, Kawasaki e Advogados Associados**, inscrito no CNPJ sob o nº 03.834.440/0001-32, em parcela única no montante equivalente a R\$ 53.000,00 (cinquenta e três mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI, sendo que a referida despesa deverá ser acrescida dos seguintes impostos: **(a)** ISS; **(b)** CSLL; **(c)** PIS; **(d)** COFINS; e **(e)** IRRF;
- (j) todas as despesas diretas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado devidamente comprovadas, por meio da apresentação de cópia dos respectivos recibos, e desde que tenham sido previamente aprovadas em caso de valores individuais ou cumulativos superiores a um montante a ser posteriormente acordado entre as Partes, que não poderá ser negada sem justificativa, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pela Emissora nesse sentido;
- (k) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas, por meio da apresentação de cópia dos respectivos recibos, pelo Agente Fiduciário dos CRI, que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, incluindo custos relacionados à realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, e desde que tenham sido previamente aprovadas em caso de valores individuais ou cumulativos superiores a um montante a ser posteriormente acordado entre as Partes, que não poderá ser negada sem justificativa, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido;
- (l) despesas razoáveis e comprovadas, por meio da apresentação de cópia dos respectivos recibos, com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, desde que tenham sido previamente aprovadas em caso de valores individuais ou cumulativos superiores a um montante a ser posteriormente acordado entre as Partes, que não poderão ser negadas sem justificativa, incluindo: **(a)** a remuneração dos prestadores de serviços, **(b)** as despesas com sistema de processamento de dados, **(c)** as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, **(d)** as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, **(e)** as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, **(f)** as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, e **(g)** quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos neste Termo de Securitização;

- (m) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação, conforme previsto no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização;
- (n) honorários, despesas e custos relacionados à contratação de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, e desde que tenham sido previamente aprovadas, que não poderão ser negadas sem justificativa, por meio de apresentação de cópia dos respectivos recibos, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
- (o) as perdas e danos diretos comprovados, obrigações ou despesas diretas comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, no âmbito da Operação de Securitização, 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 transitada em julgado; e
- (p) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização.

13.1.1 A Emissora fica autorizada a deduzir da integralização das Notas Comerciais o montante das despesas iniciais (*flat*) conforme descritas no **Anexo III** ao Termo de Emissão e no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização (“Despesas Iniciais”). As demais Despesas serão arcadas pela Devedora.

13.1.2 Na hipótese da data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI, o Agente de Liquidação dos CRI e/ou o Escriturador dos CRI continuarem exercendo as suas funções, as Despesas previstas na cláusula 13.1 acima, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

13.1.3 O Custo de Administração será custeado pela Devedora ou pelos recursos do Patrimônio Separado, e continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, de forma proporcional aos meses de atuação da Emissora. Caso a Devedora não realize os pagamentos ou, alternativamente, os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento do Custo de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com o Custo de Administração.

13.2 Despesas Extraordinárias: Quaisquer despesas não recorrentes não mencionadas na cláusula 13.1 acima e relacionadas à Operação de Securitização, comprovadamente incorridas pela Emissora serão arcadas diretamente pela Devedora ou pelo Patrimônio Separado, caso a Devedora não realize os pagamentos), inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função (“Despesas Extraordinárias”): (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (i); (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI. Adicionalmente, em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, ou de reestruturação das condições da Operação de Securitização, será devida à Emissora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, (a) comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (b) execução das Garantias; (c) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com as partes da Operação de Securitização, inclusive respectivas assembleias; (d) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (e) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos.

13.2.1 Quaisquer Despesas Extraordinárias com valor isolado superior a um montante a ser posteriormente acordado entre as Partes ou que, em montante agregado considerando a totalidade das Despesas Extraordinárias incorridas até o referido momento sejam superiores ao referido montante, deverão ser previamente aprovadas pela Devedora.

13.3 Reestruturação da Operação de Securitização e Despesas: Em qualquer Reestruturação que venha a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, será devida pela Devedora à Emissora, uma remuneração adicional por hora de trabalho dos profissionais da Emissora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior, a ser arcada da forma prevista na cláusula 13.1 acima. Tal valor de remuneração adicional estará limitado a um valor anual máximo, a ser posteriormente acordado entre as Partes. Também deverão ser arcados da forma prevista na cláusula 13.1 acima todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as Partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista nesta cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora.

13.3.1 Para fins deste Termo de Securitização, entende-se por “Reestruturação”, a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de

pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; e (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI.

13.4 Reembolso de Despesas: As Despesas recorrentes que eventualmente sejam pagas por meio de recursos do Patrimônio Separado deverão ser reembolsadas pela Devedora, mediante o aporte de recursos na Conta do Patrimônio Separado ou mediante a retenção de valores depositados na Conta do Patrimônio Separado que devessem ser pagos à Devedora a título de restituição de preço, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

13.5 Insuficiência de Recursos na Conta do Patrimônio Separado para Pagamento de Despesas: Na hipótese de eventual insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para fazer frente às Despesas, a Emissora poderá notificar os Titulares dos CRI para que realizem o aporte de recursos na Conta do Patrimônio Separado, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento da referida notificação.

13.6 Transferência de Recursos à Devedora: Sem prejuízo do disposto neste Termo de Securitização, caso, após o pagamento da totalidade dos valores devidos a título de amortização e juros dos CRI e dos custos e despesas do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos, incluindo seus rendimentos, devem ser restituídos pela Emissora à Devedora, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) pela Emissora na Conta da Devedora, ressalvados os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

14. Tratamento tributário aplicável aos Titulares dos CRI

14.1 Tratamento Tributário Aplicável aos Titulares dos CRI: As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos Titulares dos CRI. Cada Titular dos CRI deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada Investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular dos CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

14.1.1 Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é

contado da data em que o respectivo Titular dos CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033/04 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 (“Lei nº 8.981”).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 02 de setembro de 2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%.

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, de 06 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004. De acordo com a posição da

Receita Federal do Brasil (“RFB”), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981/95. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, com a redação dada pela Lei nº 9.065.

14.1.2 Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida.

14.1.3 Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

15. Publicidade

15.1 Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da 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 14.430/2022, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

15.2 As publicações das Assembleias Gerais serão realizadas na forma da cláusula 12 acima.

15.3 As despesas decorrentes do acima disposto serão pagos pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

15.4 As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

16. Registro do Termo de Securitização

16.1 Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na B3, pela Emissora, em até 1 (um) Dia Útil, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 26 da Lei nº 14.430.

17. Notificações

17.1 Comunicações: Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

Para a Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92,
Jardim Paulistano,
São Paulo, SP - CEP 01451-902
At.: Marcos Ribeiro do Valle e Controladoria e *Backoffice*
Tel.: 55 (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, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro
Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin
CEP 04.578-910, São Paulo - SP
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: (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)

17.2 Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário dos CRI caso tenham seus endereços alterados.

18. Fatores de Risco

18.1 Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Para todos os fins desta cláusula, são incorporados a este Termo de Securitização todos os fatores de risco relacionados: **(a)** à Devedora; **(b)** ao controlador, direto ou indireto, ou ao grupo de controle da Devedora; **(c)** às controladas e coligadas da Devedora; **(d)** aos setores da economia nos quais a Devedora atua; e **(e)** à regulação dos setores em que a Devedora atua. Adicionalmente, estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

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

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

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

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

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

(d) *Risco da existência de Credores Privilegiados:* A Medida Provisória nº 2.158-35/01, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o

produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

(e) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

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

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

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

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

(j) **Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização:** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

(k) **Risco de Estrutura:** 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 fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

(l) **Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros:** A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

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

(n) **Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora:** O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

(o) **Risco em Função do Rito de Registro Automático:** A Oferta, registrada automaticamente na CVM nos termos da Resolução CVM 160, não tem o seu registro sujeito à análise prévia da CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora, inclusive na qualidade de distribuidora dos CRI, não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

(p) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 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 da cláusula 13.5 acima.

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

(r) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se, exclusivamente, a identificar eventuais contingências relacionadas aos Imóveis, à Devedora, ao Avalista e a Sra. Leniara, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição das Garantias. A não realização de auditoria jurídica completa, incluindo outros aspectos fora do escopo acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou os Imóveis objeto da operação, podendo, eventualmente, ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

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

(t) Risco de Insuficiência das Garantia Reais Imobiliárias: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária dos Imóveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.

(u) Risco de não constituição das Garantias: Na presente data, as garantias outorgadas, nos termos do Termo de Emissão e dos respectivos instrumentos de garantia, não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os respectivos contratos e seus documentos acessórios não foram celebrados e/ou registrados nos cartórios competentes e/ou na junta comercial competente, conforme o caso. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos e no Termo de Emissão. Dessa forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias e de órgãos públicos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida

constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

(v) **Risco de Insuficiência da Alienação Fiduciária de Imóveis:** Uma vez que o valor atribuído aos Imóveis, para fins de liquidação forçada em leilão público, conforme previsto nos respectivos instrumentos, não foi obtido a partir de um laudo técnico de avaliação, não há comprovações técnicas de que os Imóveis efetivamente possuem, na data deste Termo de Securitização, o efetivo valor de mercado, para fins de venda em primeiro leilão; da mesma forma, uma eventual excussão da referida garantia com a utilização de tal valor previsto no respectivo instrumento, como valor mínimo para lance em primeiro leilão, em lugar de um valor a ser obtido por laudo de avaliação elaborado à época da excussão da garantia, não conferirá a segurança necessária para garantir que tal valor corresponderá, à época da excussão, ao efetivo valor de mercado (venda forçada) dos Imóveis, podendo, assim, prejudicar a excussão da garantia, inclusive pela possível insuficiência do valor dos Imóveis para cobrir a dívida em aberto.

Possíveis variações no mercado imobiliário poderão impactar o valor de mercado dos Imóveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.

(w) **Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI:** O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado. Assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade de participação de terceiros, como Escriturador dos CRI, Banco Liquidante e a B3. Dessa forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora, por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme vier a ser deliberado em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais ou judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais que não der causa.

(x) **Demais Riscos:** Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

19. Disposições finais

19.1 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios,

ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

19.2 O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, bem como seus sucessores.

19.3 O presente Termo de Securitização e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário dos CRI, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

19.4 Por força da vinculação do presente Termo de Securitização aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Emissora deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos Titulares dos CRI, após a realização de uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

19.5 A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

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

19.7 O Agente Fiduciário dos CRI responde perante os Titulares dos CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caiba mais recursos.

20. Foro

20.1 Foro: A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI elegem o Foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

20.2 Execução Específica: A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Código de Processo Civil.

São Paulo - SP, 16 de setembro de 2024.

(as assinaturas constam da página seguinte)

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

(Página de assinaturas do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 66ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Nazale Teixeira Imóveis Limitada”, celebrado entre a Habitasec Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Na qualidade de Emissora:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto

CPF: 308.200.418-07

E-mail: mrvalle@habitasec.com.br

Na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI:

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

Nome: Bianca Galdino Batistela

CPF: 090.766.477-63

E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Nome: Nilson Raposo Leite

CPF: 011.155.984-73

E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Testemunhas

Nome: Simone Santini

CPF: 292.680.998-02

E-mail: simone.santini@habitasec.com.br

Nome: Hannah D’Angelo

CPF: 025.752.382-00

E-mail: rcativos@oliveiratrust.com.br

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO I AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 66ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA NAZALE TEIXEIRA IMÓVEIS LIMITADA”

Características dos Créditos Imobiliários
- Cédula de Crédito Imobiliário -

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 16 de setembro de 2024.	
Nº: 01	Série: 01	Tipo: Integral

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ: 09.304.427/0001-58					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Andar 9 , Conj. 92, bairro Jardim Paulistano					
CEP	01.451-902	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ: 36.113.876/0004-34					
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin					
CEP	04.578-910	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: NAZALE TEIXEIRA IMÓVEIS LIMITADA					
CNPJ: 72.413.552/0001-32					
Avenida Central, nº 1.880, sala 19, bairro Zona Nova					
CEP	95.555-000	CIDADE	Capão da Serra	UF	RS

4. TÍTULO					
As 20.000 (vinte mil) notas comerciais, em série única, com garantias reais e fidejussórias, da 1ª (primeira) emissão da Devedora (“ Notas Comerciais ”), emitidas nos termos do “ <i>Termo da Primeira Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantia Real e Fidejussória, de Distribuição Privada, da Nazale Teixeira Imóveis Limitada</i> ”, celebrado entre a Devedora e a Emissora em 16 de setembro de 2024 (conforme aditado de tempos em tempos, “ Termo de Emissão ”).					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS					
R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais)					

6. IMÓVEL LASTRO

O imóvel objeto da matrícula nº 47.658, do Registro de Imóveis da Comarca de Gramado - RS, localizado à Rua Emílio Leobet, 113 - Dutra, Gramado - RS, CEP 95670-000, e o imóvel objeto da matrícula nº 125.117, do Registro de Imóveis de Capão da Canoa - RS, localizado à Rua Sepé, 3139 - Capão da Canoa - RS, 95555-000 ("Imóveis"),

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:

Data de Emissão:	16 de setembro de 2024.
Prazo Total:	1.102 (mil cento e dois) dias corridos contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Nominal Total:	R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.
Juros Remuneratórios:	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de 1 (um) dia, <i>over extra-grupo</i> , expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br/pt_br) ("Taxa DI"), acrescida de uma sobretaxa de 4,50% (quatro inteiros e cinquenta décimos por cento), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (" Remuneração "), conforme fórmula prevista na cláusula 6.10.2 do Termo de Emissão.
Data de Vencimento Final:	23 de setembro de 2027.
Encargos Moratórios:	Sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais, ocorrendo atraso imputável à Devedora no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de

	2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (b) juros de mora calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança.
Amortização do Valor Nominal Unitário:	O saldo devedor atualizado das Notas Comerciais será pago conforme tabela constante do Anexo II ao Termo de Emissão, após decorrido o período de carência de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão.
Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios serão pagos em parcelas mensais e consecutivas, conforme cronograma previsto no Anexo II ao Termo de Emissão.
Local de Pagamento:	São Paulo - SP, na forma descrita no Termo de Emissão.
Garantias:	Não há garantia real para esta CCI. As Notas Comerciais contarão com a garantia do Aval (conforme definido no Termo de Emissão) e da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido no Termo de Emissão), conforme previstas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação. Garantem as obrigações vinculadas aos Créditos Imobiliários, ainda, o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas, conforme disposições constantes do Termo de Emissão.

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO II AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 66ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA NAZALE TEIXEIRA IMÓVEIS LIMITADA”

Cronograma de Pagamento dos CRI

Período:	Data de Vencimento do CRI	Taxa de Amortização (Tai)	Juros
Emissão	16/09/2024	0%	Não
1	24/10/2024	0%	Não
2	25/11/2024	0%	Não
3	24/12/2024	0%	Não
4	24/01/2025	0%	Não
5	24/02/2025	0%	Não
6	24/03/2025	0%	Não
7	24/04/2025	0%	Não
8	26/05/2025	0%	Não
9	24/06/2025	0%	Não
10	24/07/2025	0%	Não
11	25/08/2025	0%	Não
12	24/09/2025	0%	Não
13	24/10/2025	0%	Não
14	24/11/2025	0%	Não
15	24/12/2025	13%	Sim
16	26/01/2026	0%	Não
17	24/02/2026	0%	Não
18	24/03/2026	14%	Sim
19	24/04/2026	0%	Não
20	25/05/2026	0%	Não
21	24/06/2026	17%	Sim
22	24/07/2026	0%	Não
23	24/08/2026	0%	Não
24	24/09/2026	20%	Sim
25	26/10/2026	0%	Não
26	24/11/2026	0%	Não
27	24/12/2026	25%	Sim
28	25/01/2027	0%	Não
29	24/02/2027	0%	Não
30	24/03/2027	33%	Sim
31	26/04/2027	0%	Não
32	24/05/2027	0%	Não
33	24/06/2027	50%	Sim
34	26/07/2027	0%	Não
35	24/08/2027	0%	Não
36	24/09/2027	100%	Sim

ANEXO III AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 66ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA NAZALE TEIXEIRA IMÓVEIS LIMITADA”

Declaração do Coordenador Líder

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conj. 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 09.304.427/0001-58 (“**Coordenador Líder**”), na qualidade de coordenador da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 66ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A. (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), em que a própria Habitasec atua na qualidade de emissora dos CRI, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 66ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Nazale Teixeira Imóveis Limitada*”.

Termos iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

São Paulo - SP, 16 de setembro de 2024.

(campo de assinaturas a ser incluído oportunamente)

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO IV AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 66ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA NAZALE TEIXEIRA IMÓVEIS LIMITADA”

Declaração da Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conj. 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 09.304.427/0001-58, por seus representantes legais ao final assinados (doravante denominada simplesmente “**Emissora**”), na qualidade de emissora e distribuidora dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série de sua 66ª emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 66ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Nazale Teixeira Imóveis Limitada*”.

Termos iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo - SP, 16 de setembro de 2024.

(campo de assinaturas a ser incluído oportunamente)

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO V AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 66ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA NAZALE TEIXEIRA IMÓVEIS LIMITADA”

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses
- Agente Fiduciário dos CRI -

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**
Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910
Cidade / estado: São Paulo / SP
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva / RG nº 109.003 OAB/RJ / CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública, pelo rito de registro automático, do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 66ª
Número da Série: 1ª
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Quantidade: 20.000 (vinte mil)
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM, 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 CVM e sempre que possível à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo - SP, 16 de setembro de 2024.

(campo de assinaturas a ser incluído oportunamente)

ANEXO VI AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 66ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA NAZALE TEIXEIRA IMÓVEIS LIMITADA”

Declaração da Instituição Custodiante

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações devidamente autorizada a atuar como custodiante de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 32, de 19 de maio de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 32”), com filial situada na cidade de 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Instituição Custodiante”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social e identificados abaixo, na qualidade de instituição custodiante da “*Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio da qual foi emitida a CCI (conforme definido no Termo de Securitização, definido abaixo), vinculado como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 66ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A., nos termos do “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 66ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Nazale Teixeira Imóveis Limitada*” (“Termo de Securitização”), **DECLARA**, para os devidos fins, que lhe foi entregue, para custódia: (i) 1 (uma) via digital da Escritura de Emissão de CCI; (ii) 1 (uma) via digital do Termo de Securitização; e (iii) 1 (uma) via digital do Termo de Emissão de Notas Comerciais. Ainda, declara que realizou o registro das CCI perante a **B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3**.

Termos iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

A assinatura do presente documento será efetuada de forma digital, nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo - SP, 16 de setembro de 2024.

(campo de assinaturas a ser incluído oportunamente)

ANEXO VII AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 66ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA NAZALE TEIXEIRA IMÓVEIS LIMITADA”

Cronograma de Destinação dos Recursos

Tabela 1: Empreendimentos Alvo

Empreendimento Alvo (RGI/Endereço, Matrícula)	Proprietária (CNPJ/CPF)	Possui Habite-se?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Alvo	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Alvo	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Está sob o regime de incorporação?
VIZ HOME LAKE MAT. 125.426 CAPÃO DA CANOA/RS	NAZALE COND. E LOT. 43.943.634/0001-90	Não	R\$ 10.000.000,00	50%	R\$ 45.000.000,00	Não	Não
RESIDENCIAL OGGI MAT. 47.658 GRAMADO/RS	NAZALE TEIXEIRA IMÓVEIS LTDA, 72.413.552/0001-32	Não	R\$ 10.000.000,00	50%	R\$ 37.500.000,00	Não	Não
	TOTAL		R\$ 20.000.000,00	100%	R\$ 82.5000.000,00		Não

Tabela 2: Forma de Destinação de Recursos

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)							
Imóvel Lastro	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
		2024	2025	2025	2026	2026	2027
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
VIZ HOME LAKE	R\$ 10.000.000,00	R\$ 3.000.000,00	R\$ 3.000.000,00	R\$ 3.000.000,00	R\$ 1.000.000,00	-	-
RESIDENCIAL OGGI	R\$ 10.000.000,00	R\$ 3.000.000,00	R\$ 3.000.000,00	R\$ 3.000.000,00	R\$ 1.000.000,00	-	-
Total	R\$ 20.000.000,00	R\$ 6.000.000,00	R\$ 6.000.000,00	R\$ 6.000.000,00	R\$ 2.000.000,00	-	-

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação Futura até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emitente comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emitente é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
01 a 12 de 2021	R\$ 36.000.000,00
01 a 12 de 2022	R\$ 38.000.000,00
01 a 12 de 2023	R\$ 41.000.000,00
Total	R\$ 115.000.000,00

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO VIII AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 66ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA NAZALE TEIXEIRA IMÓVEIS LIMITADA”

Despesas da Operação de Securitização

Tabela de Total de despesas da Operação

Despesas Iniciais	Agente	Alíquota ou Valor	Tributos	Total Geral
Emissão	Habitasec	R\$ 42.500,00	12,15%	R\$ 48.377,92
Distribuição direta	Habitasec	R\$ 7.500,00	12,15%	R\$ 8.537,28
Assessor Legal	PMK	R\$ 53.000,00	17,00%	R\$ 63.855,42
Registro da Emissão	B3	0,0290% da emissão (Piso: R\$ 0,00 Teto: R\$ 0,00)	0,00%	R\$ 5.800,00
Registro do Lastro na B3	B3	0,0030% do lastro	0,00%	R\$ 600,00
Agente Fiduciário (Implantação)	Oliveira Trust	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03
Registro CCI	Oliveira Trust	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 7.000,00
Taxa para registro de base de dados CRIs/CRA's	Anbima	0,0042% da emissão (Piso: R\$ 1.490,00 Teto: R\$ 2.979,00)	0,00%	R\$ 840,00
Taxa de Abertura de Ofertas	CVM	0,0300% da emissão	0,00%	R\$ 6.000,00
Total				R\$ 148.181,65

Custos de Manutenção (recorrentes)	Agente	Valor	Tributos	Total Geral
Tx. Adm do Patrimônio Separado	Habitasec	R\$ 3.500,00 por mês	12,15%	R\$ 3.984,06
Conta Corrente PS	Itaú	R\$ 61,00 por mês	0,00%	R\$ 61,00
Contabilidade	Projeto	R\$ 200,00 por mês	0,00%	R\$ 200,00
Auditoria	UHYB	R\$ 120,00 por mês	0,00%	R\$ 120,00
Lançamentos mensais	B3	R\$ 1.000,00 por mês	0,00%	R\$ 1.000,00
Escriturador	Itaú	R\$ 180,00 por mês	0,00%	R\$ 180,00
Custódia das CCI	Oliveira Trust	R\$ 6.000,00 por ano	9,15%	R\$ 6.604,29
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	R\$ 17.000,00 por ano	9,15%	R\$ 18.712,16
Instituição Custodiante	Oliveira Trust	R\$ 6.000,00 por ano	9,15%	R\$ 6.604,29
Estimativa Total Mês				R\$ 8.205,13

ANEXO IX AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 66ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA NAZALE TEIXEIRA IMÓVEIS LIMITADA”

Outras Emissões da Emissora nas Quais o Agente Fiduciário Atua

Nos termos do artigo 6º, § 2º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 10 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, na data de assinatura do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 66ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Nazale Teixeira Imóveis Limitada”, datado de 16 de setembro de 2024, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões de títulos ou valores mobiliários emitidos pela Emissora, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

Emissora: HABITASEC 58E	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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 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: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
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: 39
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 23/03/2027	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: 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	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2022 e 1º e 2º Semestre 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 fiduciários 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2022, 1º e 2º Semestre de 2023;	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos com encerramento setembro de 2022 e março de 2023; - Envio da Cópia do contrato social da HRE LOG S.A atualizado para fins de apuração da suficiência de garantia; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da HRE LOG S.A	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências?: - Relatório semestral de destinação de recursos referente a setembro/2022 até março de 2023, abril de 2023 a dezembro de 2024; - Cópia do Contrato Social da Sociedade Fiduciante para fins de atualização do valor da garantia; - Envio das Demonstrações Financeiras auditadas da Devedora;	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório mensal das Unidades Comercializadas referente aos meses de fevereiro a maio de 2023; - Informações Gerenciais trimestrais da Devedora e das Garantidoras.	
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 e (iv) Fundo de Despesas.	

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 do Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios Destinação Futura (dezembro de 2022 a dezembro de 2023);
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: - Relatório semestral de destinação de recursos referente ao 1º e 2º Semestre de 2022, 1º e 2º Semestre de 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: ATIVO	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestados pelos avalistas, sendo eles: V300 Construções Ltda, Vivart Engenharia Ltda, FELIPE CARLESSO DE OLIVEIRA, LAIANE TAVARES BENTO e VICTOR ARANTES BENTO; (II) Cessão Fiduciária: Cede a posse indireta de todos os Direitos Creditórios existente,	

bem como se compromete a ceder todos os Direitos Creditórios Compromissados; (III) Alienação de Imóvel: Aliena Fiduciariamente o imóvel de Matrícula n° 106.331, registrado no Cartório a 1 Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá, MT. Além disso aliena também as Unidades descrita no Anexo III do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel bem como as melhorias, benfeitorias que sejam feitas nas Unidades. (IV) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena fiduciariamente 100% das Quotas representativas da totalidade do Capital Social, bem como as Quotas representativas que venha a ser somadas as Quotas ou ao Capital Social; (V) Fundo de Custos Ordinários; (VI) Fundo de Obra; (VII) Fundo de Reserva;

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Comercialização; (ii) Contrato de Cessão Fiduciária Direitos Creditórios FIT; (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; e (iv) Aval.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 32
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.900.000,00	Quantidade de ativos: 9900

Data de Vencimento: 22/05/2040
Taxa de Juros: IPC + 12% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Aval; (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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação Fiduciária sobre os imóveis descritos na matrículas nºs 1.257, 22.385 e 23.754 do Registro de Imóveis de Extrema/MG.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 45
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.236.000,00	Quantidade de ativos: 21236
Data de Vencimento: 15/10/2034	
Taxa de Juros: IGP-M + 9,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os Imóveis: (a) objeto da matrícula n° 295.665 do 9º RGI São Paulo - SP; (b) objeto da matrícula n° 189.343 do 8º RGI São Paulo - SP; (c) objeto da matrícula n° 184.451 do 8º RGI São Paulo - SP; (d) objeto da matrícula n° 228.990 do 6º RGI São Paulo - SP; (e) objeto da matrícula n° 102.653 do 5º RGI São Paulo - SP; (f) objeto da matrícula n° 124.619 do 2º RGI São Paulo - SP; (g) objeto da matrícula n° 260.037	

do 15º RGI São Paulo - SP; (h) objeto da matrícula 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) PERNAMBUCO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 42.356.533/0001-50, (b) ALEXANDRE JORGE KLAUS WANDERLEY, (c) EDUARDO JORGE KLAUS WANDERLEY, (d) EMMANUELLE SAMARCOS WANDERLEY, (e) MARIANA RIBEIRO WANDERLEY; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula n.º 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) MARCELO GINZBERG, (b) ALAN GINZBERG, (c) ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., inscrita perante o CNPJ n.º 06.166.939/0001-07; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) 100% (cem por cento) das Quotas da AR15 - INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ n.º 24.503.399/0001-91, e (b) 100% (cem por cento) das Quotas da AR11 - INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n.º 18.181.104/0001-05; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre (a) o imóvel objeto da matrícula da matrícula n.º 205.740, do 8º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de São Paulo/SP, e (b) o imóvel objeto da matrícula da matrícula n.º 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: 2	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.500.000,00	Quantidade de ativos: 4500
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2022, 1º e 2º Semestre de 2023;	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos com encerramento setembro de 2022 e março de 2023; - Envio da Cópia do contrato social da HRE LOG S.A atualizado para fins de apuração da suficiência de garantia; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da HRE LOG S.A	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências?: - Relatório semestral de destinação de recursos referente a setembro/2022 até março de 2023, abril de 2023 a dezembro de 2024; - Cópia do Contrato Social da Sociedade Fiduciante para fins de atualização do valor da garantia; - Envio das Demonstrações Financeiras auditadas da Devedora;	
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: - Relatório semestral de destinação de recursos referente ao 1º e 2º Semestre de 2022, 1º e 2º Semestre de 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 56
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00	Quantidade de ativos: 12000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: INCC + 8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
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 1º e 2º semestre de 2022 e 1º e 2º Semestre 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: 3	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2022, 1º e 2º Semestre de 2023;	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos com encerramento setembro de 2022 e março de 2023; - Envio da Cópia do contrato social da HRE LOG S.A atualizado para fins de apuração da suficiência de garantia; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da HRE LOG S.A	
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: 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: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantia: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) BENTO ODILON MOREIRA FILHO, (b) ÉLBIO MOREIRA.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2022, 1º e 2º Semestre de 2023;	
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: 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2022, 1º e 2º Semestre de 2023;	
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: 6	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.500.000,00	Quantidade de ativos: 7500
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2022, 1º e 2º Semestre de 2023;	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2022, 1º e 2º Semestre de 2023;	

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 8	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.600.000,00	Quantidade de ativos: 7600
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2022, 1º e 2º Semestre de 2023;	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2022, 1º e 2º Semestre de 2023;	
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: 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2022, 1º e 2º Semestre de 2023;	
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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) o Fundo de Reserva.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 228	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.500.000,00	Quantidade de ativos: 14500
Data de Vencimento: 21/09/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificações de ciência da Cessão Fiduciária, na forma cláusula 3.1.1 e seguintes do Contrato de Cessão Fiduciária; - Verificação dos índices financeiros da Devedora referente ao ano exercício de 2022; - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 1º Semestre de 2022 ao 2º semestre 2023; - Envio do relatório de medição de obras (março de 2023 a março de 2024); - Relatório de acompanhamento elaborado pela Arke Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito Ltda e Apuração da Razão de Garantia; - Declaração da Devedora atestando a não ocorrência de Evento de Inadimplemento na forma do Anexo IV da Escritura de Emissão; - Aditamento do Contrato de Cessão Fiduciária e seus respectivos registros nos RTD's; - Envio das DFs e-ou balanços, bem como o contrato social atualizado da Devedora;	
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	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 244	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 28/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária dos Direitos da AF; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (v) Fundo de Reserva.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: 10/03/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 18% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (mat. 378 1º e 2º RGI de Itaitinga); - Demonstrações financeiras da Emissora BW Diase Business devidamente auditadas por auditor independente cadastrado na CVM - 1º e 2º Semestre 2022; - Relatório semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º Semestre de 2022;	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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; - Envio das demonstrações financeiras da ISC LTDA; - Envio do relatório de destinação de recursos janeiro de 2023 a dezembro de 2023;	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo de Reservas; (v) Regime Fiduciário	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 309	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.103.000,00	Quantidade de ativos: 18103
Data de Vencimento: 22/02/2030	
Taxa de Juros: 7,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante de envio da notificação aos adquirentes pela (i) Devedora, (ii) ISC, (iii) JA 01 e (iv) JA 02, na forma da cláusula 5.3.2 do Contrato de Cessão de Créditos; - Envio das demonstrações financeiras da ISC LTDA; - Envio do relatório de destinação de recursos janeiro de 2023 a dezembro de 2023;	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fundo de Liquidez;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 326	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 23/02/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do relatório semestral de destinação de recursos; ref. período de agosto de 2022 a fevereiro de 2024; - Relatório mensal de fechamento da carteira de recebíveis, contendo todas as vendas de unidades realizadas no mês anterior (abril de 2023 e abril de 2024) Observação: A Assembleia Especial de Investidores, realizada em 26/09/2023, restou aprovado o Vencimento Antecipado dos CRI, bem como a contratação de Assessor Legal para execução das Garantias prestadas;	
Garantias: (i) Promessa de Alienação Fiduciária de Unidades; (ii) Alienação Fiduciária de quotas; e (iii) Fiança.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 327	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 23/06/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do relatório semestral de destinação de recursos; ref. período de agosto de 2022 a fevereiro de 2024; - Relatório mensal de fechamento da carteira de recebíveis, contendo todas as vendas de unidades realizadas no mês anterior (abril de 2023 e abril de 2024) Observação: A Assembleia Especial de Investidores, realizada em 26/09/2023, restou aprovado o Vencimento Antecipado dos CRI, bem como a contratação de Assessor Legal para execução das Garantias prestadas;	
Garantias: (i) Promessa de Alienação Fiduciária de Unidades; (ii) Alienação Fiduciária de quotas; e (iii) Fiança.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA

Ativo: CRI	
Série: 328	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 23/04/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do relatório semestral de destinação de recursos; ref. período de agosto de 2022 a fevereiro de 2024; - Relatório mensal de fechamento da carteira de recebíveis, contendo todas as vendas de unidades realizadas no mês anterior (abril de 2023 e abril de 2024) Observação: A Assembleia Especial de Investidores, realizada em 26/09/2023, restou aprovado o Vencimento Antecipado dos CRI, bem como a contratação de Assessor Legal para execução das Garantias prestadas;	
Garantias: (i) Promessa de Alienação Fiduciária de Unidades; (ii) Alienação Fiduciária de quotas; e (iii) Fiança.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: 24/04/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,85% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração dos Representantes Legais da Devedora (Embraed Haitong) atestando a (i) inoccência 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; - Verificação dos Índices Financeiros referentes ao 2º Semestre de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais consolidadas e auditadas da Embraed; - Verificação da Razão Mínima de Garantia da Alienação Fiduciária de Imóveis, LTV mín 67%; - Informações Financeiras Trimestrais (ITR) da Devedora (Embraed Haitong) referente ao 3º trimestre de 2022. - Envio da Renovação do Laudo de Avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente;	
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 período encerrado em setembro de 2022; - Demonstrações Financeiras Semestrais da MULTIPROPRIEDADE CAMPOS auditadas ou não, referente ao exercício social de 2021; - Demonstrações Financeiras Semestrais das Garantidoras (VCP ERELI, PRECISÃO ERELI e ZRM ERELI) auditadas ou não, referente ao exercício social de 2021; - Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD competente; - Envio das verificações pela Securitizadora das Razões de Garantia (Saldo Devedor =30%) e (Fluxo Mensal =30%) e do LTV da operação (abril/2024); - Aditamento do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Notas Comerciais;	
Garantias: (I) Como fiador: VCP Vitória Capital Participações S.A, Precisão Investimentos Imobiliários EIRELI, ZRM Desenvolvimento Imobiliário e Participações EIRELI, Rodrigo Sarlo Antônio (II) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação Fiduciária do imóvel matrícula n° 30.448, registrado no cartório de Campos do Jordão/SP (III) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente (i) a posse indireta e a propriedade fiduciária de 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: 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 período encerrado em setembro de 2022; - Demonstrações Financeiras Semestrais da MULTIPROPRIEDADE CAMPOS auditadas ou não, referente ao exercício social de 2021; - Demonstrações Financeiras Semestrais das Garantidoras (VCP ERELI, PRECISÃO ERELI e ZRM ERELI) auditadas ou não, referente ao exercício social de 2021; - Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD competente; - Envio das verificações pela Securitizadora das Razões de Garantia (Saldo Devedor =30%) e (Fluxo Mensal =30%) e do LTV da operação (abril/2024); - Aditamento do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Notas Comerciais;	
Garantias: (I) Como fiador: VCP Vitória Capital Participações S.A, Precisão Investimentos Imobiliários EIRELI, ZRM Desenvolvimento Imobiliário e Participações EIRELI, Rodrigo Sarlo Antônio (II) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação Fiduciária do imóvel matrícula n° 30.448, registrado no cartório de Campos do Jordão/SP (III) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente (i) a posse indireta e a propriedade fiduciária de 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: 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 período encerrado em setembro de 2022; - Demonstrações Financeiras Semestrais da MULTIPROPRIEDADE CAMPOS auditadas ou não, referente ao exercício social de 2021; - Demonstrações Financeiras Semestrais das Garantidoras (VCP ERELI, PRECISÃO ERELI e ZRM ERELI) auditadas ou não, referente ao exercício social de 2021; - Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD competente; - Envio das verificações pela Securitizadora das Razões de Garantia (Saldo Devedor =30%) e (Fluxo Mensal =30%) e do LTV da operação (abril/2024); - Aditamento do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Notas Comerciais;	
Garantias: (I) Como fiador: VCP Vitória Capital Participações S.A, Precisão Investimentos Imobiliários EIRELI, ZRM Desenvolvimento Imobiliário e Participações EIRELI, Rodrigo Sarlo Antônio (II) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação Fiduciária do imóvel matrícula n° 30.448, registrado no cartório de Campos do Jordão/SP (III) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente (i) a posse indireta e a propriedade fiduciária de 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: 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 período encerrado em setembro de 2022; - Demonstrações Financeiras Semestrais da MULTIPROPRIEDADE CAMPOS auditadas ou não, referente ao exercício social de 2021; - Demonstrações Financeiras Semestrais das Garantidoras (VCP ERELI, PRECISÃO ERELI e ZRM ERELI) auditadas ou não, referente ao exercício social de 2021; - Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD competente; - Envio das verificações pela Securitizadora das Razões de Garantia (Saldo Devedor =30%) e (Fluxo Mensal =30%) e do LTV da operação (abril/2024); - Aditamento do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Notas Comerciais;	
Garantias: (I) Como fiador: VCP Vitória Capital Participações S.A, Precisão Investimentos Imobiliários EIRELI, ZRM Desenvolvimento Imobiliário e Participações EIRELI, Rodrigo Sarlo Antônio (II) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação Fiduciária do imóvel matrícula n° 30.448, registrado no cartório de Campos do Jordão/SP (III) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente (i) a posse indireta e a propriedade fiduciária de 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 período encerrado em setembro de 2022; - Demonstrações Financeiras Semestrais da MULTIPROPRIEDADE CAMPOS auditadas ou não, referente ao exercício social de 2021; - Demonstrações Financeiras Semestrais das Garantidoras (VCP ERELI, PRECISÃO ERELI e ZRM ERELI) auditadas ou não, referente ao exercício social de 2021; - Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD competente; - Envio das verificações pela Securitizadora das Razões de Garantia (Saldo Devedor =30%) e (Fluxo Mensal =30%) e do LTV da operação (abril/2024); - Aditamento do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Notas Comerciais;	
Garantias: (I) Como fiador: VCP Vitória Capital Participações S.A, Precisão Investimentos Imobiliários EIRELI, ZRM Desenvolvimento Imobiliário e Participações EIRELI, Rodrigo Sarlo Antônio (II) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação Fiduciária do imóvel matrícula n° 30.448, registrado no cartório de Campos do Jordão/SP (III) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente (i) a posse indireta e a propriedade fiduciária de 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: 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliário oriundos do Contrato de Locação; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula n° 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: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Gestão, referente ao mês de fevereiro de 2022, contendo a verificação do índice mínimo de garantia; - Verificação do Índice de Cobertura do Serviço da Dívida;

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: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Compromisso de Compra e Venda Center Shopping, do Compromisso de Compra e Venda Paralela Shopping e do Compromisso de Compra e Venda West Shopping; (ii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 22,50% do imóvel objeto das matrículas nº 286.377 a 286.534 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (Alienação Fiduciária Center Shopping); (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 52,50% do imóvel objeto da matrícula 16.326 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba (Alienação Fiduciária Crystal Plaza); (iv) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 33% do imóvel objeto da matrícula 14.204 do 2º Registro de Imóveis de Salvador ("Alienação Fiduciária Paralela Shopping"); (v) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 22,50% do imóvel objeto das matrículas 148.748, 187.159 e 172.796 a 173.064 do 4º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Alienação Fiduciária West Shopping"); (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da exploração comercial dos Imóveis ("Cessão Fiduciária Direitos Creditórios"); (vii) Cessão Fiduciária do Valor da Cessão até a verificação das Condições Precedentes B; (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: - 3º aditamento 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. - Laudos de Avaliação dos Imóveis em Garantia; - Apólices dos Seguros com a cobertura de perda de receitas-lucros cessantes e seguro patrimônio dos imóveis; - Demonstrações Financeiras Auditadas, Completas e Consolidadas da Controladora da Devedora (2022)	
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: - 2º e 3 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; - Envio da apuração do Índice de Garantia, com descrição individualizada da totalidade dos Direitos Creditórios recebidos e pagos na Conta Arrecadadora; - Envio da verificação do LTV e em laudo de avaliação emitido por um Avaliador Autorizado; - Envio da verificação do índice de cobertura de juros mínimo; - Envio das Demonstrações Financeiras Auditadas, Completas e Consolidadas da Controladora da Devedora (2022 e 2023);	
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. janeiro 2023; - Relatório Trimestral comprovando a Destinação dos Recursos das Cédulas, conforme modelo no Anexo VII do Termo de Securitização, referente ao período abril/2022 a dezembro/2023, 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 e 2023);

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; - Relatório de Rating atualizado, com data base em Dezembro de 2020 a junho de 2021, Dezembro de 2021 a junho de 2022; Dezembro de 2022 a junho de 2023 e, Dezembro de 2023; - 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: - Apólice de Seguro do imóvel na Avenida João Rodrigues, nº 42, Sergipe/SE endossada em favor da Securitizadora; - 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 (Outubro de 2022 a Dezembro de 2023); - Envio dos balancetes, demonstrações de resultados econômicos e fluxo de caixa dos fiadores referente a julho de 2021 a janeiro de 2022; - Envio do organograma societário atualizado da Cedentes e dos Fiadores; - Envio dos balancetes, demonstrações de resultados econômicos e fluxo de caixa da cedente e fiadores referente ao último mês de apuração (Janeiro de 2024); - Envio do Aditamento a Cessão Fiduciária para manter a relação atualizada dos Recebíveis do Anexo III, com as informações referentes aos novos Recebíveis. O referido aditamento deverá ser registrado nos RTDs de SP/SP e Aracaju/SE; ref. 1º e 2º semestres de 2022; - Envio das Notificação a Fiduciária, no caso referente aos alterações na relação dos Recebíveis; - Planilha com o status das lojas (com indicador de fluxo de pagamento, vacância, valores incorridos e não pagos, multas e encargos decorrentes das locações,

distratos e fluxo de caixa do Shopping (dezembro de 2023 a Abril de 2024); Observações: A Devedora do CRI apresentou pedido de Recuperação Judicial perante a 14ª Vara Cível da Comarca de Aracaju sob o nº 0002115-18.2023.8.25.0001. O referido pedido ensejou em Assembleia Geral de Titulares do CRI realizada no dia 14 de março de 2023, que deliberou pela contratação do assessor legal Lacaz Martins, Pereira neto, Gurevich & Schoueri para representação dos investidores no referido processo, bem como suspendeu a ordem do dia que tratava sobre o evento de Recompra Total dos Créditos, com reabertura prevista para o dia 13/05/2023. Reaberta a Assembleia Geral de Titulares do CRI em 22/06/2023, os Titulares de CRI decidiram suspender por mais 90 dias. Reaberta a Assembleia Geral de Titulares do CRI em 05/10/2023, os Titulares de CRI decidiram suspender por mais 90 dias.

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: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente arquivado na JUCESP, bem como registrado no RTD de São Paulo/SP; - Balancete Trimestral da AS TN Participações Abril a julho/2023; - Relatório contendo os valores do preço médio do metro quadrado de venda de unidades pertencentes ao mesmo empreendimento imobiliário, diferenciando-se pela sua função residencial ou comercial, que tenham sido vendidas nos 06 meses anteriores;

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: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Instrumento de Cessão de Direito de Uso e Outras Avenças, celebrado entre a MVC e os cessionários que integram os empreendimentos Beach Riveira e Berberly hills; - Cópia da Ata da Reunião de Sócios da Brisas do Quiraz Empreendimentos, aprovando a AF de Imóveis da Beach Riviera, realizada em 22/10/2019, devidamente arquivada na Junca Comercial; - Cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas e Livro de Transferência de Debêntures Nominativas da Incorporadora e Construtora PIBB S.A, constando o registro das debêntures em favor da Securitizadora; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos Imóveis Alvos emitido(s) pelo técnico responsável pelas obras, relativo referente ao período de Novembro/2019 a Janeiro/2020, Fevereiro/2020 a Abril/2020, Maio/2020 a Julho/2020, Agosto/2020 a Outubro/2020, Novembro/2020 a Janeiro/2021, Fevereiro/2021 a Abril/2021 e Maio/2021 a Julho/2021 e agosto/2021 a outubro/2021, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das debêntures, nos termos da cláusula 3.5.2 da Escritura de Debêntures; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos Imóveis Alvos relativo referente ao período de Novembro/2019 a

Janeiro/2020, Fevereiro/2020 a Abril/2020, Maio/2020 a Julho/2020, Agosto/2020 a Outubro/2020, Novembro/2020 a Janeiro/2021, Fevereiro/2021 a Abril/2021 e Maio/2021 a Julho/2021 e agosto/2021 a outubro/2021, outubro/2021 e novembro 2021 a janeiro 2021 e fevereiro a abril de 2022, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das debêntures, nos termos da cláusula 3.5.2; - Declaração/Relatório de verificação trimestral, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo II da Escritura de Debêntures, relativo referente ao período de Novembro/2019 a Janeiro/2020, Fevereiro/2020 a Abril/2020, Maio/2020 a Julho/2020, Agosto/2020 a Outubro/2020, Novembro/2020 a Janeiro/2021, Fevereiro/2021 a Abril/2021 e Maio/2021 a Julho/2021 e agosto/2021 a outubro/2021 e novembro 2021 a janeiro 2021 e fevereiro a abril de 2022 e maio a julho; agosto a outubro de 2022; novembro/2022 a janeiro/2023; fevereiro a dezembro de 2023; - Aditamento do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no Cartório de Títulos e Documentos de Fortaleza-CE e São Paulo-SP; - Aditamento do Termo de Securitização;

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: INADIMPLENTE	
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: 167	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 56.000.000,00	Quantidade de ativos: 56000
Data de Vencimento: 11/03/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fiança.	

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:

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:

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: 190

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 62.000.000,00

Quantidade de ativos: 62000

Data de Vencimento: 26/09/2024

Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Confirmação de inclusão de Novos Créditos decorrentes de novos Contratos Imobiliários, caso confirmado, deverá ser enviado o Termo de Cessão Fiduciária, contendo o registro no RTD em até 30 dias corridos contados da assinatura do Termo de Cessão. Caso não tenha ocorrido a inclusão de Novos Direitos Creditórios, deverá ser encaminhado a Declaração de Inexistência de Novos Direitos Creditórios. (Lorena I e Lorena II / Imarés I e Imarés II) (Dezembro de 2023 a Março de 2024); - Envio dos Contratos Imobiliários e seus Aditamentos, bem como cópia do Termo de Cessão Fiduciária e Relatório Contábil de Gestão de Vendas das unidades, caso tenha ocorrido vendas. (Lorena I e Lorena II - Imarés I e Imarés II) (novembro/2022, abril/2023, novembro/2023, março/2024); - Envio do Relatório Semestral de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo III da CCB, bem como o Cronograma Físico Financeiro, Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado pelo responsável técnico e os documentos societários que comprove a participação da Devedora (Vitacon) na respectiva sociedade de utilização. Respeitando os montantes definidos por empreendimento alvo, na cláusula 5.1 do Termo de Securitização (pendente os relatórios do período de julho/2022 a Janeiro 2024); - Relatório de Medição de Obras dos empreendimento Imarés e Lorena, separadamente e atestando o mínimo de 110% do valor total remanescente a ser executado de obras. Caso o valor a ser liberado no referido mês ocasionar o descumprimento do Valor Mínimo do Fundo de Obras, a liberação dos recursos à Devedora será reduzida proporcionalmente, até o Valor Mínimo (março/2023 e março/2024).

Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis Imarés; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis Lorena; (v) Cessão Fiduciária Imarés; (vi) Cessão Fiduciária Lorena; (vii) Cessão Fiduciária Excedente; (viii) Alienação Fiduciária de Quotas, (ix) Fundo de Reserva, (x) Fundo de Despesas; e (xi) Fundo de Obras.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 191	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.000.000,00	Quantidade de ativos: 21000
Data de Vencimento: 26/09/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Confirmação de inclusão de Novos Créditos decorrentes de novos Contratos Imobiliários, caso confirmado, deverá ser enviado o Termo de Cessão Fiduciária, contendo o registro no RTD em até 30 dias corridos contados da assinatura do Termo de Cessão. Caso não tenha ocorrido a inclusão de Novos Direitos Creditórios, deverá ser encaminhado a Declaração de Inexistência de Novos Direitos Creditórios. (Lorena I e Lorena II / Imarés I e Imarés II) (Dezembro de 2023 a Março de 2024); - Envio dos Contratos Imobiliários e seus Aditamentos, bem como cópia do Termo de Cessão Fiduciária e Relatório Contábil de Gestão de Vendas das unidades, caso tenha ocorrido vendas. (Lorena I e Lorena II - Imarés I e Imarés II) (novembro/2022, abril/2023, novembro/2023, março/2024); - Envio do Relatório Semestral de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo III da CCB, bem como o Cronograma Físico Financeiro, Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado pelo responsável técnico e os documentos societários que comprove a participação da Devedora (Vitacon) na respectiva sociedade de utilização. Respeitando os montantes definidos por empreendimento alvo, na cláusula 5.1 do Termo de Securitização (pendente os relatórios do período de julho/2022 a Janeiro 2024); - Relatório de Medição de Obras dos empreendimento Imarés e Lorena, separadamente e atestando o mínimo de 110% do valor total remanescente a ser executado de obras. Caso o valor a ser liberado no referido mês ocasionar o descumprimento do Valor Mínimo do Fundo de Obras, a liberação dos recursos à Devedora será reduzida proporcionalmente, até o Valor Mínimo (março/2023 e março/2024).	
Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis Imarés; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis Lorena; (v) Cessão Fiduciária Imarés; (vi) Cessão Fiduciária Lorena; (vii) Cessão Fiduciária Excedente; (viii) Alienação Fiduciária de Quotas, (ix) Fundo de Reserva, (x) Fundo de Despesas; e (xi) Fundo de Obras.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 192	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 26/09/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Confirmação de inclusão de Novos Créditos decorrentes de novos Contratos Imobiliários, caso confirmado, deverá ser enviado o Termo de Cessão Fiduciária, contendo o registro no RTD em até 30 dias corridos contados da assinatura do Termo de Cessão. Caso não tenha ocorrido a inclusão de Novos Direitos Creditórios, deverá ser encaminhado a Declaração de Inexistência de Novos Direitos Creditórios. (Lorena I e Lorena II / Imarés I e Imarés II) (Dezembro de 2023 a Março de 2024); - Envio dos Contratos Imobiliários e seus Aditamentos, bem como cópia do Termo de Cessão Fiduciária e Relatório Contábil de Gestão de Vendas das unidades, caso tenha ocorrido vendas. (Lorena I e Lorena II - Imarés I e Imarés II) (novembro/2022, abril/2023, novembro/2023, março/2024); - Envio do Relatório Semestral de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo III da CCB, bem como o Cronograma Físico Financeiro, Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado pelo responsável técnico e os documentos societários que comprove a participação da Devedora (Vitacon) na respectiva sociedade de utilização. Respeitando os montantes definidos por empreendimento alvo, na cláusula 5.1 do Termo de Securitização (pendente os	

relatórios do período de julho/2022 a Janeiro 2024); - Relatório de Medição de Obras dos empreendimento Imarés e Lorena, separadamente e atestando o mínimo de 110% do valor total remanescente a ser executado de obras. Caso o valor a ser liberado no referido mês ocasionar o descumprimento do Valor Mínimo do Fundo de Obras, a liberação dos recursos à Devedora será reduzida proporcionalmente, até o Valor Mínimo (março/2023 e março/2024).

Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis Imarés; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis Lorena; (v) Cessão Fiduciária Imarés; (vi) Cessão Fiduciária Lorena; (vii) Cessão Fiduciária Excedente; (viii) Alienação Fiduciária de Quotas, (ix) Fundo de Reserva, (x) Fundo de Despesas; e (xi) Fundo de Obras.

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: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia dos Instrumentos de AF de Imóveis (Estoques River), devidamente registrados no cartório competente (Fortaleza - CE), bem como as matrículas dos imóveis averbados. O prazo poderá ser prorrogado por mais 60 dias, por uma única vez, desde que a Fiduciante demonstre estar envidando os seus melhores esforços; - Aditamento do Termo de Securitização;

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: 198

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00

Quantidade de ativos: 30000

Data de Vencimento: 20/08/2026

Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Cessão Fiduciária, devidamente registrada no RTD de São Paulo/SP; - Cópia da 27.606 atualizada, constando o compartilhamento entre os CRI 180 e 181 da Habitasec com os CRI desta emissão nos termos da AGT dos CRI 180 e 181 realizada em

23/10/2020; - Envio do relatório de recebíveis com os itens elencados na cláusula 3.2.2 da Cessão Fiduciária (novembro/2023 a fevereiro/2024); - Cópia da Apólice de Seguro renovada, contendo a Habitasec como única beneficiária, ref. 2022; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos na forma do Anexo III da Escritura de Debêntures, devidamente assinado pelos representantes legais da empresa, bem como do Cronograma Físico Financeiro e do Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado pelo responsável técnico da obra (dezembro/2022 a dezembro/2023);

Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis observado que foi aprovado o compartilhamento exclusivamente sob a matrícula 27.606 com os CRI das 180ª e 182ª séries da Habitasec nos termos da AGT de 23/10/2020, de forma que aguardamos os instrumentos de compartilhamentos e comprovantes atualizados; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) Aval.

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Contrato de Dação em Pagamento devidamente registrado nos RTD's Pirapozinho/SP (Valência I) e Presidente Prudente/SP (Valência III). Observação: A Assembleia Especial de Investidores, realizada 23/03/2023, no item (iii) da Ordem do Dia, restou aprovado que no período de março de 2023 (inclusive) e setembro de 2023 (inclusive), realize o pagamento dos CRI com a quantia disponível na Conta do Patrimônio Separado em cada Data de Pagamento do CRI, sendo certo que, caso o valor liquidado seja menor que o previsto no Cronograma de Pagamentos dos CRI, não seja caracterizado um Evento de Vencimento, e ainda, não incidirá encargos em caso de pagamento parcial, além disso, a diferença entre valor efetivamente pago e o valor da parcela devida, de acordo com o Cronograma de Pagamento do CRI, eventual saldo deverá ser incorporado no Valor Nominal Unitário dos CRI;	
Garantias: (i) Fiança.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 204	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 20/08/2026	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Cessão Fiduciária, devidamente registrada no RTD de São Paulo/SP; - Cópia da 27.606 atualizada, constando o compartilhamento entre os CRI 180 e 181 da Habitasec com os CRI desta emissão nos termos da AGT dos CRI 180 e 181 realizada em 23/10/2020; - Envio do relatório de recebíveis com os itens elencados na cláusula 3.2.2 da Cessão Fiduciária (novembro/2023 a fevereiro/2024); - Cópia da Apólice de Seguro renovada, contendo a Habitasec como única beneficiária, ref. 2022; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos na forma do Anexo III da Escritura de Debêntures, devidamente assinado pelos representantes legais da empresa, bem como do Cronograma Físico Financeiro e do Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado pelo responsável técnico da obra (dezembro/2022 a dezembro/2023);	

Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis observado que foi aprovado o compartilhamento exclusivamente sob a matrícula 27.606 com os CRI das 180ª e 182ª séries da Habitasec nos termos da AGT de 23/10/2020, de forma que aguardamos os instrumentos de compartilhamentos e comprovantes atualizados; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) Aval.

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) Aval; (iii) Fiança e (iv) 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: ATIVO	
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 Grifffood 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 Fiduciários, 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.	

ANEXO X AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 66ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA NAZALE TEIXEIRA IMÓVEIS LIMITADA”

Modelo de Resposta à Oferta de Resgate

(Local), (data).

Habitasec Securitizadora S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Andar 9 , Conj. 92

Jardim Paulistano, CEP01.451-902

At.: [•]

C/C:

[•]

[•]

[•]

At.: [•]

Ref.: Resposta à Oferta de Resgate dos CRI

Prezados,

Venho, por meio desta, em referência à publicação do dia [•] de [•] de 20[•], na página da Securitizadora e na qualidade de titular de [•] Certificados de Recebíveis Imobiliários, em série única, da 66ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. (“Emissão” e “CRI”, respectivamente), expressar, em caráter irrevogável e irretratável, minha concordância em aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI decorrente da Oferta de Resgate das Notas Comerciais proposta pela Nazale Teixeira Imóveis Limitada, na qualidade de Devedora e devedora das Notas Comerciais, lastro dos CRI.

Conforme descrito acima, concordo com a Oferta de Resgate dos CRI, devendo ser resgatada (a totalidade) {ou} (, no mínimo, [•] dos CRI de minha titularidade e estou ciente de que a realização da Oferta de Resgate dos CRI ficará condicionada à adesão (pela totalidade) {ou} (por, no mínimo, [•] dos Titulares de CRI.

Por fim, autorizo, em caráter irrevogável e irretratável, a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de emissora dos CRI, a realizar os procedimentos operacionais junto à B3, a fim de refletir o exposto acima.

Nos termos da Cláusula 6.3.2 do Termo de Securitização, encaminho anexo à esta correspondência, os

seguintes documentos: (i) cópia do RG e CPF; (ii) extrato da posição de custódia emitida pelo custodiante/corretora; e (iii) informo que o custodiante/corretora dos CRA de minha titularidade a serem resgatados é a (*razão social e contato*).

Sem mais para o momento,

(Titular de CRI)

(Contato Tel. e E-mail)

(CNPJ) {ou} (CPF)



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: K6WVK-LHFEM-TXXRB-GA3AC

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

Bianca Galdino Batistela (CPF 090.766.477-63)

Hannah Pâmela Coutinho Moraes (CPF 025.752.382-00)

Marcos Ribeiro do Valle Neto (CPF 308.200.418-07)

Nilson Raposo Leite (CPF 011.155.984-73)

Simone Santini (CPF 292.680.998-02)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/K6WVK-LHFEM-TXXRB-GA3AC>

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

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