

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 72ª (SEPTUAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, EM CLASSE ÚNICA, DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS SALAS X ITMAG LTDA.

Pelo presente instrumento particular,

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora junto à Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894 cj 9, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede 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 – parte, Bloco A – Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo subscritos ("**Agente Fiduciário**");

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 72ª Emissão, em 2 (Duas) Séries, em Classe Única, da Habitasec Securitizadora S.A., com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Salas X Itmag Ltda.*" ("**Termo de Securitização**"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido) aos CRI (conforme abaixo definido), de acordo com a Lei 14.430 (conforme abaixo definido), a Resolução CVM 60 (conforme abaixo definido), a Resolução CVM 160 (conforme abaixo definido) e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

DEFINIÇÕES

1.1. Definições. Exceto se expressamente indicado de outra forma neste Termo de Securitização: (i) palavras e expressões iniciadas por letras maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto nos Documentos da Operação (conforme abaixo definido); e (ii) 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 modificados. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as definições descritas abaixo:

" <u>Agente de Liquidação</u> ":	Significa a ITAÚ UNIBANCO S.A. , ou outra instituição financeira que venha substituí-la nessa função, contratada pela Emissora, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI;
" <u>Agente de Monitoramento</u> ":	Significa a MONITOR IMOBILIARIO LTDA. contratada pela Devedora para realizar o gerenciamento e envio de relatórios mensais de acompanhamento das obras dos Empreendimentos a respeito da evolução das obras,

	tomando-se como base o cronograma físico-financeiro das obras de construção dos Empreendimentos;
<u>"Agente Fiduciário":</u>	A Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102 – parte, Bloco A – Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34;
<u>"Alienação Fiduciária de Quotas":</u>	Significa, quando em conjunto, a Alienação Fiduciária de Quotas SPE Aurora, a Alienação Fiduciária de Quotas SPE Vitra e a Alienação Fiduciária de Emitente;
<u>"Alienação Fiduciária de Quotas SPE Aurora":</u>	A alienação fiduciária sobre as Quotas SPE Aurora, a ser constituída em garantia do adimplemento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SPE Aurora;
<u>"Alienação Fiduciária de Quotas SPE Vitra":</u>	A alienação fiduciária sobre as Quotas SPE Vitra, a ser constituída em garantia do adimplemento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SPE Vitra;
<u>"Alienação Fiduciária de Quotas Emitente":</u>	A alienação fiduciária sobre as Quotas Emitente, a ser constituída em garantia do adimplemento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SPE Emitente;
<u>"Alienação Fiduciária de Imóveis":</u>	Significa a Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Aurora e a Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Vitra, quando em conjunto;
<u>"Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Aurora":</u>	A alienação fiduciária sobre o Imóvel SPE Aurora, a ser constituída em garantia do adimplemento das Obrigações Garantidas, nos termos do Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Aurora;
<u>"Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Vitra":</u>	A alienação fiduciária sobre o Imóvel SPE Vitra, a ser constituída em garantia do adimplemento das Obrigações Garantidas, nos termos do Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Vitra;
<u>"Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais":</u>	A qualquer momento, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério e, independentemente da anuência da Emissora ou dos Titulares de CRI, realizar, mediante aviso prévio com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da data efetiva da amortização antecipada

	facultativa das Notas Comerciais, à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, a amortização antecipada facultativa das Notas Comerciais, mediante o pagamento à Emissora do valor equivalente a um percentual do saldo devedor da Notas Comerciais, a critério exclusivo da Devedora, desde que limitado a 98% do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 1ª Série ou Valor Nominal Unitário, adicionado do Prêmio, além de eventuais Despesas e/ou Encargos Moratórios devidos e não pagos, calculados na data da efetiva amortização;
<u>"Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais":</u>	Uma vez quitado o Plano Empresário (conforme abaixo definido) mensalmente, em cada Data de Pagamento, 100% (cem por cento) dos recursos decorrentes dos Direitos Creditórios que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária, serão utilizados pela Emissora, na qualidade de securitizadora, para a amortização antecipada parcial obrigatória das Notas Comerciais, proporcionalmente entre as Séries;;
<u>"Amortização Extraordinária dos CRI":</u>	A amortização extraordinária dos CRI, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas, nos termos deste Termo de Securitização;
<u>"Amortização Programada":</u>	Tem seu significado atribuído na Cláusula 5.4 deste Termo de Securitização;
<u>"ANBIMA":</u>	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77;
<u>"Anúncio de Encerramento":</u>	Significa o anúncio de encerramento da Oferta a ser disponibilizado nos websites da Emissora da B3 e da CVM, informando o encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160;
<u>"Anúncio de Início":</u>	Significa o anúncio de início da Oferta a ser disponibilizado nos websites da Emissora, da B3 e da CVM, informando os termos, condições e início da Oferta, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160;

"Aplicações Financeiras Permitidas":	Significam investimentos de renda fixa, de liquidez diária e risco baixo do Itaú Unibanco S.A.;
"Atualização Monetária":	Tem seu significado definido na Cláusula 3.1 item (viii) abaixo;
"Assembleia Especial de Titulares de CRI" ou "Assembleia Especial":	Significa a assembleia especial de Titulares de CRI, a ser realizada em conformidade com o previsto neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicável;
"Auditor Independente do Patrimônio Separado":	Significa a Moore Stephens Moore Stephens Lima Lucchesi Auditores e Contadores situada na AV. Vereador José Diniz, 03707, andar 4 conj 42 – sala A – Santo Amaro – CEP 04603-905 – CNPJ: 02.159.736/0001-32
"Autoridade":	Qualquer autoridade fiscal, administrativa e/ou judicial ou qualquer órgão regulatório ou autorregulatório;
"Aval"	O aval outorgado pelos Avalistas, em garantia do adimplemento das Obrigações Garantidas, nos termos do Termo de Emissão;
"Avalista PF 1":	MARCO AURELIO FUENTES HOLLATZ , brasileiro, administrador, portadora da cédula de identidade nº 12639982, expedida pela SSP MT, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Física ("CPF") sob o nº 699.409.161-91 ("Marco") casado em regime de comunhão parcial de bens com Melissa Serafim Randazzo Hollatz, brasileira, portadora do CPF 024.923.101-83 ("Melissa"), residentes e domiciliados na cidade de Rondonópolis, estado do Mato Grosso, Rua Quinze S/N QD 14 Lote 3, CEP 78735-000;
"Avalista PF 2":	GLEYSON FUENTES HOLLATZ , brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade nº 753565S, expedida pela MEX MT, inscrito no CPF nº 694.471.361-68 ("Gleyson"), casado em regime de comunhão parcial de bens com Brisa Massignan de Oliveirs Hollatz, brasileira, portadora do CPF 002.697.231-02 ("Brisa"), residentes e domiciliados na cidade de Rondonópolis, estado do Mato Grosso, CEP 78700-070;

"Avalistas PF":	Quando em conjunto, a Avalista PF 1 e o Avalista PF 2;
"Avalista PJ":	SALAS INCORPORAÇÕES LTDA., sociedade por cotas de responsabilidade limitada, com sede na cidade de Rondonópolis, estado de Mato Grosso, na Avenida Sothero Silva n 1313, CEP 78.740-018, inscrita perante o CNPJ sob o nº 00.784.595/0001-13, neste ato representada na forma de seu contrato social ("<u>Salas Incorporações</u>"); GPO SALAS PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade por cotas de responsabilidade limitada, registrada legalmente por contrato social na Junta Comercial do Mato Grosso - JUCEMAT sob NIRE nº 51.201.511.004, com sede na Avenida Sothero Silva, 1313 – Conjunto 3 – Vila Aurora – Rondonópolis/MT; CEP: 78740-018, devidamente inscrita no CNPJ sob nº 24.497.266/0001-50 ("<u>GPO</u>"); HOTEIS LA SIESTA LTDA., sociedade por cotas de responsabilidade limitada, com sede na cidade de Rondonópolis, estado do Mato Grosso, na Avenida Tiradentes nº 1941, CEP 78.700-028, inscrita perante o CNPJ sob o nº 15.269.710/0001-99, neste ato representada na forma de seu contrato social ("<u>La Siesta</u>"); GS PROPRIEDADES LTDA., sociedade por cotas de responsabilidade limitada, com sede na cidade de Rondonópolis, estado do Mato Grosso, na Avenida Tiradentes nº 1941, CEP 78.700-028,, inscrita perante o CNPJ sob o nº 42.179.825/0001-65, neste ato representada na forma de seu contrato social ("<u>GS</u>"); CONTA VERDE ENERGIA LIMPA LTDA., sociedade por cotas de responsabilidade limitada, c com sede na cidade de Rondonópolis, estado do Mato Grosso, na Avenida Tiradentes nº 1941, CEP 78.700-028,, inscrita perante o CNPJ sob o nº 45.589.332/0001-91, neste ato representada na forma de seu contrato social ("<u>Conta Verde</u>");

" <u>Avalistas</u> ":	Quando em conjunto, os Avalistas PF e o Avalista PJ;
" <u>Custodiante</u> ":	O Oliveira Trust , conforme acima qualificada;
" <u>Boletins de Subscrição</u> ":	Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
" <u>B3</u> ":	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;
" <u>CCI</u> ":	Significa a Cédulas de Crédito Imobiliário emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI para representar os Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais, as quais encontram-se descritas no Anexo VIII abaixo
" <u>Cessão Fiduciária</u> ":	Significa, quando em conjunto, a Cessão Fiduciária SPE Aurora e a Cessão Fiduciária SPE Vitra;
" <u>Cessão Fiduciária SPE Aurora</u> ":	A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios SPE Aurora, a ser constituída em garantia do adimplemento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária SPE Aurora;
" <u>Cessão Fiduciária SPE Vitra</u> ":	A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios SPE Vitra, a ser constituída em garantia do adimplemento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária SPE Vitra;
" <u>CETIP21</u> ":	O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3;
" <u>CNPJ</u> ":	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda;
" <u>COFINS</u> ":	A Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social;
" <u>CPE</u> ":	O Cadastro Nacional de Pessoa Física;
" <u>Código Civil</u> ":	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;

" <u>Código de Processo Civil</u> ":	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
" <u>Conta Centralizadora</u> ":	A conta nº 50628-2, da agência 7307, do Banco Itaú de titularidade da Securitizadora em benefício do Patrimônio Separado;
" <u>Conta de Liquidação B3</u> "	Significa a conta 50634-0, agência 7307, banco Itaú de titularidade da Securitizadora em benefício do Patrimônio Separado.
" <u>Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis</u> ":	A " <i>Escritura Pública de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças</i> " a ser celebrado entre a SPE Aurora, a SPE Vitra e a Securitizadora;
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SPE Aurora</u> ":	O " <i>Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> " celebrado entre a Devedora, a SPE Aurora e a Securitizadora;
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SPE Vitra</u> ":	O " <i>Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> " celebrado entre a Devedora, a SPE Vitra e a Securitizadora;
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SPE Emitente</u> ":	O " <i>Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> " celebrado entre a Salas Incorporações, a Devedora e a Securitizadora;
" <u>Contrato de Cessão Fiduciária SPE Aurora</u> ":	O " <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> " celebrado entre a SPE Aurora, a Devedora e a Securitizadora;
" <u>Contrato de Cessão Fiduciária SPE Vitra</u> ":	O " <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> " celebrado entre a SPE Vitra, a Devedora e a Securitizadora;
" <u>Contratos de Garantia</u> ":	Em conjunto, os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, os Contratos de Cessão Fiduciária e a Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis;
" <u>Créditos Imobiliários</u> ":	Os créditos imobiliários oriundos da Nota Comercial, bem como de todos e quaisquer outros créditos imobiliários devidos pela Devedora em virtude da Nota Comercial, nos termos do Termo de Emissão, incluindo a totalidade

	dos acessórios, tais como Encargos Moratórios, multas, eventuais indenizações e outras penalidades e/ou direito de regresso, Garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos legais e contratuais previstos no Termo de Emissão;
" <u>CRI</u> ":	Os certificados de recebíveis imobiliários emitidos em 2 (Duas) séries, em classe única, da 72ª (septuagésima segunda) Emissão da HABITASEC SECURITIZADORA S.A., lastreados nos Creditórios Imobiliários devidos pela Devedora, emitidos nos termos deste Termo de Securitização;
" <u>CRI da 1ª Série</u> ":	Os CRI da 1ª Série da 72ª (septuagésima segunda) Emissão da Emissora;
" <u>CRI da 2ª Série</u> ":	Os CRI da 2ª Série da 72ª (septuagésima segunda) Emissão da Emissora;
" <u>CRI em Circulação</u> ":	Significa todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos (i) os que sejam de titularidade da Emissora, da Devedora e/ou de qualquer dos Avalistas e/ou que a Emissora possua em tesouraria; (ii) os que sejam de titularidade (direta ou indireta) de sociedades ou veículos de investimento ligados à Emissora, à Devedora e/ou a qualquer dos Avalistas, ou de fundos de investimento administrados por sociedades ou veículos de investimento ligados à Emissora, à Devedora e/ou a qualquer dos Avalistas, assim entendidas sociedades ou veículos de investimento que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, sociedades ou veículos de investimento sob controle comum, incluindo, sem limitação, sócios relevantes da Emissora, da Devedora e/ou de suas controladas ou de controladas de qualquer dos Avalistas; (iii) os que sejam de titularidade de qualquer dos proprietários dos Imóveis; ou (iv) qualquer dos diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau da Emissora, da Devedora e/ou de qualquer dos Avalistas, conforme aplicável; e (iv) pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais de Titulares de CRI;
" <u>CSLL</u> ":	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
" <u>CVM</u> ":	A Comissão de Valores Mobiliários;
" <u>Data de Verificação</u> ":	A data de apuração dos Índices a ser realizada mensalmente, em até 4 (quatro) dias contados do envio do relatório de monitoramento pelo Agente de Monitoramento que deverá encaminhar à Securitizadora

	todo dia 20 ou próximo DU subsequente bem como do acesso ou recebimento, conforme o caso, do Relatório do Agente de Monitoramento;
" <u>Data de Emissão</u> ":	Significam as datas de emissão de cada uma das séries dos CRI, conforme definidas no item (xii) da Cláusula 3.1 abaixo;
" <u>Data de Integralização</u> ":	As datas de integralização dos CRI, que poderão ocorrer durante todo o Prazo de Colocação, nos termos da Resolução CVM 160;
" <u>Data de Pagamento</u> ":	Cada data de pagamento do Valor Nominal Unitário e da Remuneração dos CRI, conforme Anexo I deste Termo de Securitização;
" <u>Data de Vencimento Final CRI</u> ":	As datas de vencimento efetivas dos CRI dispostas no item (vii) da Cláusula 3.1 abaixo;
" <u>Decreto 6.306</u> ":	O Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado;
" <u>Decreto 8.426</u> ":	O Decreto 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme alterado;
" <u>Decreto 9.580</u> ":	O Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018, conforme alterado;
" <u>Despesas</u> ":	As despesas relativas à administração do Patrimônio Separado dos CRI, a emissão das Notas Comerciais e dos CRI e aos valores relacionados às despesas e custos incorridos ou a serem incorridos para fins da Oferta, no Anexo II a este Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
" <u>Destinação de Recursos</u> ":	Tem seu significado disposto na Cláusula 2.8 abaixo;
" <u>Devedora</u> ":	A SALAS X ITMAG LTDA. , sociedade limitada, com sede na avenida Rotary Internacional, 2015 – Vila Aurora II, na cidade de Rondonópolis, estado do Mato Grosso, CEP: 78.740-138 inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 47.865.718/0001-04;
" <u>Dia Útil</u> ":	Todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;

<u>"Direitos Creditórios SPE Aurora":</u>	Significam, os direitos creditórios oriundos dos Contratos de Compra e Venda SPE Aurora (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária SPE Aurora), presentes e futuros, devidos pelos respectivos Adquirentes (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária SPE Aurora) decorrentes da comercialização das unidades autônomas integrantes do Empreendimento SPE Aurora e (a.2) os direitos creditórios oriundos da totalidade dos direitos creditórios que sobejarem da eventual excussão das Garantias Santander (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária SPE Aurora);
<u>"Direitos Creditórios SPE Vitra":</u>	Significam, os direitos creditórios oriundos dos Contratos de Compra e Venda SPE Vitra (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária SPE Vitra), presentes e futuros, devidos pelos respectivos Adquirentes (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária SPE Vitra) decorrentes da comercialização das unidades autônomas integrantes do Empreendimento SPE Vitra e (a.2) os direitos creditórios oriundos da totalidade dos direitos creditórios que sobejarem da eventual excussão das Garantias Santander (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária SPE Vitra);
<u>"Direitos Creditórios":</u>	Significam os Direitos Creditórios SPE Aurora e os Direitos Creditórios SPE Vitra, quando em conjunto;
<u>"Documentos Comprobatórios":</u>	Conforme definido na Cláusula 2.8.3 abaixo;
<u>"Documentos da Operação":</u>	Em conjunto: (i) os Termos de Emissão; (ii) os Contratos de Garantia; (iii) este Termo de Securitização; (iv) a Escritura de Emissão de CCI; (v) os Boletins de Subscrição dos CRI, conforme aplicável; (vi) os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta; e (vii) os aditamentos a quaisquer dos Documentos da Operação;
<u>"Emissão":</u>	A emissão dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização;
<u>"Empreendimento SPE Aurora":</u>	O empreendimento imobiliário desenvolvido pela SPE Aurora sobre o Imóvel SPE Aurora;
<u>"Empreendimento SPE Vitra":</u>	O empreendimento imobiliário desenvolvido pela SPE Vitra sobre o Imóvel SPE Vitra;

" <u>Empreendimento Epic</u> "	O empreendimento imobiliário desenvolvido pela Salas Incorporações sobre o Imóvel Epic;
" <u>Empreendimentos Lastro</u> ":	O Empreendimento Aurora, o Empreendimento Epic e o Empreendimento SPE Vitra, quando em conjunto;
" <u>Encargos Moratórios</u> ":	Valores devidos pela Emissora caso ocorra impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (a) a Remuneração e a Atualização Monetária dos CRI, conforme aplicável, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento (b) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (c) multa moratória de 2% (dois por cento). O mesmo se aplica em caso de impontualidade, por culpa exclusiva da Securitizadora, no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares de CRI caso ela tenha recebido os recursos no Patrimônio Separado, quando esta deverá arcar com os Encargos Moratórios;
" <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ":	Significa o " <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural</i> " celebrado nesta data, entre a Instituição Custodiante e a Securitizadora;
" <u>Escriturador das Notas Comerciais</u> ":	A Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91;
" <u>Escriturador dos CRI</u> ":	A Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91;
" <u>Eventos de Vencimento Antecipado Automático</u> ":	Os eventos de vencimento antecipado automático das Obrigações Garantidas, conforme descritos na Cláusula 6.4.1 deste Termo de Securitização;

"Eventos de Vencimento Antecipado":	Em conjunto, os Eventos de Vencimento Antecipado Automático e os Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático;
"Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático":	Os eventos de vencimento antecipado não-automático das Obrigações Garantidas, conforme descritos na Cláusula 6.4.2 deste Termo de Securitização;
"Fundo de Despesas"	Significa o fundo de despesas para o pagamento das Despesas vinculadas à emissão dos CRI que será retido do valor a ser integralizado das Notas Comerciais, na primeira Data de Integralização dos CRI no Valor do Fundo de Despesas;
"Fundo de Reserva":	O fundo de reserva que será constituído na Conta Centralizadora mediante retenção na primeira Data de Integralização dos CRI no montante equivalente as 3 (três) próximas parcelas de Remuneração das Notas Comerciais devidas pela Emitente, conforme previsto no Termo de Emissão, por meio da retenção pela Securitizadora do montante por ela recebido a título de integralização dos CRI;
"Fundos"	Significa, quando em conjunto, o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas;
"Garantias":	Em conjunto, o Aval, o Fundo de Reserva, as Alienações Fiduciária de Quotas, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e as Cessão Fiduciária;
"IBGE":	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
"Imóvel SPE Aurora":	O imóvel situado à Av. Sothero Silva, nº 1323, localizado no loteamento denominado "Vila Aurora – 1ª Parte", na cidade de Rondonópolis, no estado do Mato Grosso, devidamente descrito e caracterizado na matrícula 121.940, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, incluindo as unidades autônomas descritas na Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Aurora, e respectivas áreas comuns do Empreendimento SPE Aurora do imóvel;
"Imóvel Epic"	O imóvel situado à Av. Joaquim de Oliveira, nº 2033, localizado no loteamento denominado "Vila Aurora – II parte", na cidade de Rondonópolis, no estado do Mato Grosso, devidamente descrito e caracterizado na matrícula 135.834, junto ao Cartório de Registro de

	Imóveis da Comarca de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, incluindo as unidades autônomas descritas na Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Epic, e respectivas áreas comuns do Empreendimento SPE Epic do Imóvel;
" <u>Imóvel SPE Vitra</u> ":	O imóvel situado à Av. Jayme Fernandes Costa, nº 1124, localizado no loteamento denominado "Vila Aurora", na cidade de Rondonópolis, no estado do Mato Grosso, devidamente descrito e caracterizado na matrícula 38.497, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, incluindo as unidades autônomas descritas Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Vitra, e respectivas áreas comuns do Empreendimento Spe Vitra do imóvel;
" <u>Imóveis</u> ":	O Imóvel SPE Aurora, Imóvel Epic e o Imóvel SPE Vitra, quando em conjunto;
" <u>Índices</u> "	significam, em conjunto, o Índice de Garantia, o Índice de Conclusão e a Razão de Garantia, conforme definidos no Termo de Emissão;
" <u>Instituição Custodiante</u> ":	A Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., conforme qualificada no preâmbulo;
" <u>Instrução Normativa RFB 1.037</u> ":	A Instrução Normativa RFB 1.037, de 04 de junho de 2010, conforme alterada;
" <u>Instrução Normativa RFB 1.585</u> ":	A Instrução Normativa RFB nº 1.585, 31 de agosto de 2015, conforme alterada;
" <u>Investidores Profissionais</u> ":	Aqueles investidores referidos nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM 30;
" <u>Investidores Qualificados</u> ":	Aqueles investidores referidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30;
" <u>IOF/Câmbio</u> ":	O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
" <u>IOF/Títulos</u> ":	O Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários;
" <u>IPCA</u> ":	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo IBGE;
" <u>IRPF</u> ":	O Imposto de Renda Pessoa Física;

" <u>IRPJ</u> ":	O Imposto de Renda Pessoa Jurídica;
" <u>IRRF</u> ":	O Imposto de Renda Retido na Fonte;
" <u>ISS</u> ":	O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;
" <u>JUCEMAT</u> ":	A Junta Comercial do Estado do Mato Grosso;
" <u>JUCESP</u> ":	A Junta Comercial do Estado de São Paulo;
" <u>Lei 6.385</u> ":	A Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada;
" <u>Lei 6.404</u> ":	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
" <u>Lei 8.981</u> ":	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;
" <u>Lei 9.532</u> ":	A Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme alterada;
" <u>Lei 9.718</u> ":	A Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada;
" <u>Lei 10.637</u> ":	A Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada;
" <u>Lei 10.833</u> ":	A Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
" <u>Lei 10.931</u> ":	A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
" <u>Lei 11.033</u> ":	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
" <u>Lei 11.101</u> ":	A Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
" <u>Lei 12.846</u> ":	A Lei nº 12.846 de 1º de agosto de 2013, conforme alterada;
" <u>Lei 14.186</u> ":	A Lei nº 14.186 de 15 de julho de 2021, conforme alterada;
" <u>Lei 14.430</u> ":	A Lei nº 14.430 de 3 de agosto de 2022, conforme alterada;

<u>"Legislação Anticorrupção":</u>	Todo e qualquer dispositivo legal e regulatório, nacional e estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, o Código Penal Brasileiro, a Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme em vigor, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada e em vigor, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada e em vigor, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada e em vigor, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, e, conforme aplicável, o <i>US Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i>, <i>OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i> e o <i>UK Bribery Act</i>;
<u>"Legislação Socioambiental":</u>	A legislação ambiental, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, procedendo a todas as determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, e a legislação e regulamentação trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, não incentivo à prostituição, não utilização de mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou aos direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente;
<u>"MDA":</u>	O MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3;
<u>"Nota Comercial":</u>	A nota comercial, em 2 (duas) séries, da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitida por meio do Termo de Emissão;
<u>"Obrigação Financeira":</u>	Qualquer valor devido exclusivamente em decorrência de (a) empréstimos, mútuos, financiamentos ou outras dívidas financeiras ou obrigações onerosas contratadas pela Devedora e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, com instituições financeiras ou fundos de investimento ou realizadas, em qualquer caso, no âmbito do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, debêntures, letras de câmbio, notas promissórias, notas comerciais, ou instrumentos similares, no Brasil ou no exterior; (b) saldo líquido das operações ativas e passivas com derivativos em que a Devedora e/ou de qualquer dos

	Avalistas seja parte (sendo que o referido saldo será líquido do que já estiver classificado no passivo circulante e exigível de longo prazo da Devedora e/ou de qualquer dos Avalistas); e (c) cartas de crédito, avais, fianças, coobrigações e demais garantias prestadas em benefício de empresas não controladas da Devedora e/ou dos Avalistas;
" <u>Obrigações Garantidas</u> ":	Significa o fiel, integral e pontual cumprimento pela Devedora e pelos Avalistas (i) de todas as obrigações assumidas pela Devedora e pelos Avalistas por ocasião da emissão da Nota Comercial, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais e acessórias, presentes e futuras, conforme previsto no Termo de Emissão, tais como os montantes devidos a título do Valor Nominal Unitário Atualizado, da Remuneração, dos Encargos Moratórios, do saldo devedor dos CRI e dos demais encargos no âmbito da Nota Comercial e dos CRI, nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação; (ii) dos custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão ou manutenção dos CRI e do Patrimônio Separado, bem como em relação à cobrança da Nota Comercial e excussão das Garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, incluindo mas não se limitando a eventuais registros, aditamentos, instrumentos e/ou mecanismos necessários para reforço das Garantias; (iii) quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora e pelos Avalistas nos termos do Termo de Emissão; e; (iv) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI, comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, para a defesa de seus interesses, preservação ou exercício de seus direitos, para cobrança, judicial ou extrajudicial, e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das Garantias;
" <u>Oferta</u> ":	Significa os CRI que serão objeto de emissão e oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático de distribuição e melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160;

<u>"Ordem de Prioridade de Pagamentos":</u>	Significa a ordem de prioridade de pagamentos disposta na Cláusula 8.15.3 deste Termo de Securitização;
<u>"Patrimônio Separado":</u>	O patrimônio constituído em favor dos Titulares de CRI, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pela Notas Comerciais CRI, incluindo, sem limitação, as Garantias, os Fundos, as Aplicações Financeiras Permitidas, os valores a serem depositados na Conta Centralizadora, pela Conta de Liquidação B3, os valores referentes à integralização dos CRI e os bens e direitos, acessórios ou não, decorrentes dos bens e direitos que sejam abrangidos pelo Regime Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, o qual não se confunde com o patrimônio comum ou com outros patrimônios separados da Emitente e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, a que está vinculado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração do Patrimônio Separado e suas obrigações fiscais;
<u>"Período de Capitalização":</u>	Para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI, inclusive, e termina na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente, exclusive, e, para os demais Períodos de Capitalização, na última Data de Pagamento da Remuneração, inclusive, e termina na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente ou na Data de Vencimento, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento;
<u>"PIS":</u>	A Contribuição para o Programa de Integração Social;
<u>"Prazo Máximo de Colocação":</u>	A subscrição dos CRI objeto da Oferta pelos Investidores Profissionais deverá ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160;
<u>"Preço de Integralização":</u>	Significa o Valor Nominal Unitário, na primeira data de integralização, ou o Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração desde a primeira data de integralização (inclusive) ou a última Data De Pagamento dos CRI (inclusive) até a respectiva data de integralização (exclusive), nas demais Datas de Integralização;

" <u>Quotas SPE Aurora</u> "	Significa 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Aurora de titularidade da Emitente;
" <u>Quotas SPE Vitra</u> "	Significa 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Vitra de titularidade da Emitente;
" <u>Relatório de Verificação</u> ":	Conforme definido na Cláusula 2.8.3 abaixo;
" <u>Relatório Mensal Agente de Monitoramento</u> ":	Significam (i) os relatórios mensais de acompanhamento das obras do Empreendimento SPE Aurora e do Empreendimento SPE Vitra a respeito da evolução das obras, tomando-se como base o cronograma físico-financeiro das obras de construção do Empreendimento SPE Aurora e do Empreendimento SPE Vitra na forma do Anexo VI aos respectivos Termos de Emissão; e (ii) o relatório a ser enviado pelo Agente de Monitoramento que deverá conter a memória de cálculo e os documentos que comprovam o cálculo do valor presente dos Direitos Creditórios pelo Agente de Monitoramento, sendo certo que, sempre que solicitado pelo Agente de Monitoramento, a Securitizadora deverá disponibilizar o acesso ou realizar o envio do extrato das respectivas Contas Vinculadas em até 1 (um) Dia Útil
" <u>Remuneração</u> ":	A remuneração dos CRI, correspondente aos juros remuneratórios mencionados no subitem (viii) da Cláusula 3.1. deste Termo, calculada de acordo com a Cláusula 5.3 deste Termo;
" <u>Resgate Antecipado dos CRI</u> ":	O resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização;
" <u>Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais</u> ":	O resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais a exclusivo critério e, independentemente da anuência da Emissora ou dos Titulares de CRI, realizado, mediante aviso prévio com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da data efetiva do resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais, à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais, com o consequente cancelamento de tal nota comercial, mediante o pagamento à Emissora do valor equivalente ao saldo devedor das Notas Comerciais além de eventuais Despesas e/ou Encargos Moratórios devidos e não pagos, calculados na data do efetivo resgate, adicionado de prêmio;

" <u>Resgate Antecipado Obrigatório Total das Notas Comerciais</u> ":	O resgate antecipado obrigatório da totalidade das Notas Comerciais, em (i) até 2 (dois) Dias Úteis no caso de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais; ou (ii) em até 30 (trinta) dias em caso do não acordo entre os Titulares de CRI acerca da Taxa Substitutiva aplicável às Notas Comerciais, nos termos dos Termos de Emissão;
" <u>Resolução CMN 4.373</u> ":	A Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada;
" <u>Resolução CVM 17</u> ":	A Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada;
" <u>Resolução CVM 30</u> ":	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
" <u>Resolução CVM 35</u> ":	A Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada;
" <u>Resolução CVM 44</u> ":	A Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada;
" <u>Resolução CVM 60</u> ":	A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;
" <u>Resolução CVM 81</u> ":	A Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada;
" <u>Resolução CVM 160</u> ":	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022;
" <u>Securitizadora</u> ":	A HABITASEC SECURITIZADORA S.A. , conforme acima definida.
"SPE Aurora"	AURORA HOME RESORT SPE LTDA , registrada legalmente por contrato social devidamente arquivado nesta Junta Comercial do Estado de Mato Grosso - JUCEMAT sob NIRE nº 51.201.661.910, com sede a Avenida Sothero Silva, 1323 – Lote 15, Quadra 11A – Vila Aurora – Rondonópolis/MT, CEP: 78.740-018, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 34.786.021/0001-04;
"SPE Vitra"	VITRA VILA AURORA SPE LTDA. , sociedade limitada, com sede à Avenida Jayme Fernandes Costa, 1124 – Quadra 58A, Lote 3 – Vila Aurora I – Rondonópolis/MT; CEP: 78.740-042., com Contrato Social devidamente

	registrado e arquivado na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso - JUCEMAT, sob o CNPJ nº 51.201.825.017;
<u>"Taxa Substitutiva":</u>	Conforme definido na Cláusula 5.2.1 abaixo;
<u>"Termo de Emissão":</u>	O <i>"Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Nota Comercial Escritural, com Garantia Real, em 2 (Duas) Séries, Para Colocação Privada, da Salas X Itmag Ltda."</i> , celebrado entre a Devedora, os Avalistas e a Securitizadora, nesta data;
<u>"Termo de Securitização":</u>	Este <i>"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 72ª (Septuagésima Segunda) Emissão, em 2 (Duas) Séries, em Classe Única, da Habitasec Securitizadora S.A., com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Salas X Itmag Ltda."</i> ;
<u>"Titulares de CRI":</u>	Os investidores subscritores e detentores dos CRI;
<u>"Tributos":</u>	Todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma dos Termos de Emissão, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Notas Comerciais;
<u>"Valor mínimo do Fundo de Despesas":</u>	Significa o valor equivalente a 12 (doze) meses de Despesas recorrentes;
<u>"Valor Mínimo do Fundo de Reserva":</u>	Até o total adimplemento das Obrigações Garantidas, o Fundo de Reserva deverá manter, no mínimo, o montante necessário para o pagamento das próximas 3 (três) parcelas de Remuneração dos CRI, conforme calculado pela Securitizadora em cada Data De verificação;
<u>"Valor Nominal Unitário":</u>	É o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
<u>"Valor Nominal Unitário Atualizado":</u>	Tem seu significado definido na Cláusula 3.1 item (viii) abaixo;
<u>"Valor Total da Emissão":</u>	Significa o valor de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco mil reais), sendo o valor total dos CRI 1ª Série equivalente a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), o valor total dos CRI 2ª Série equivalente a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).; e
<u>"Vencimento Antecipado":</u>	Significa o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, declarado após a ocorrência de quaisquer

	dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme previstos nos Termos de Emissão e observado o disposto neste Termo de Securitização.
--	---

1.2. Prazos. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data para o cumprimento de uma obrigação 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.

1.3. 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 JUCESP sob o nº 0.616.041/24-0.

OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, juntamente com os seus acessórios e as Garantias, sem qualquer coobrigação por parte da Emissora, aos CRI, cujas características são descritas neste Termo de Securitização.

2.1.1. Os Créditos Imobiliários somente poderão ser objeto de substituição nas hipóteses previstas no artigo 18, parágrafo 3º, da Resolução CVM 60.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados. A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e as Garantias.

2.2.1. A Emissora declara que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis.

2.3. Características dos Créditos Imobiliários. As características dos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, vinculados a este Termo de Securitização, estão descritas e individualizadas no Anexo VIII deste Termo de Securitização.

2.4. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. Os pagamentos relativos aos Créditos Imobiliários e às Garantias serão computados e integrarão o lastro dos CRI, até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários ou provenientes da excussão das Garantias estão e estarão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, 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 integralmente pela CCI, as Garantias, os Fundos e a Conta Centralizadora:

- a) constituem Patrimônio Separado titularizado pela Emissora, que não se confunde

com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de Regime Fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;

- b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora e de outros patrimônios separados da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração e de obrigações fiscais correlatas;
- d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI e do Patrimônio Separado a que estão vinculados.

2.5. **Origem e Características dos Créditos Imobiliários.** Os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Emissora nos termos dos Termos de Emissão e estão representados pela CCI.

2.6. **Garantias.** Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, sendo que, como garantia do fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias, nos termos dos Termos de Emissão e dos Contratos de Garantia.

2.7. **Fundo de Reserva:** Em cumprimento das Obrigações Garantidas, será constituído, mediante retenção na primeira data de integralização dos CRI, um fundo de reservas no âmbito da emissão dos CRI para os fins de constituição de um fundo de reserva do Patrimônio Separado relativo aos CRI ("Fundo de Reserva"), na Conta Centralizadora, equivalente a 3 (três) parcelas de Remuneração devidas pela Devedora, por meio da retenção pela Securitizadora do montante por ela recebido a título de integralização dos CRI. Caso, seja verificado pela Securitizadora, de forma mensal, na Data de Verificação, 4 Dias Úteis antes do pagamento dos CRI, que os recursos depositados no Fundo de Reserva tornaram-se inferiores ao Valor do Fundo de Reserva, deverão ser recompostos no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Securitizadora nesse sentido, mediante aporte da Emitente na Conta Centralizadora do montante necessário ao atingimento do Valor do Fundo de Reserva.

2.7.1. O Fundo de Reserva será vigente até o integral adimplemento da totalidade das Obrigações Garantidas. Se, após o final da vigência do Fundo de Reserva, sobejarem recursos no Fundo de Reserva ou Créditos Imobiliários, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Securitizadora à Emitente ou a quem esta indicar no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do integral adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de

tributos) pela Securitizadora em conta corrente de titularidade da Emitente ou de quem esta indicar, ressalvados os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

2.7.2. Os recursos mantidos no Fundo de Reserva deverão ser investidos nas Aplicações Financeiras Permitidas.

2.7.3. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Aplicações Financeiras Permitidas integrarão o Patrimônio Separado e serão destinados para quitação da operação ora objetivada, todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Emitente, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos.

2.8. Destinação de Recursos dos Créditos Imobiliários. Os recursos líquidos captados pela Devedor, por meio da presente Emissão, serão destinados ao financiamento imobiliário direto para a reforma e/ou construção dos Empreendimentos

os quais serão desenvolvidos pela Emitente e/ou por suas Controladas conforme cronograma para o desenvolvimento dos Empreendimentos constante no Anexo VII a este Termo de Securitização ("Cronograma da Destinação de Recursos" ou "Destinação dos Recursos").

2.8.1. Os recursos líquidos captados em decorrência da integralização das Notas Comerciais serão integralmente destinados ao pagamento do preço de reforma, aquisição e/ou construção dos Imóveis, até a Data de Vencimento Final, sendo certo que tais obrigações da Devedora quanto à Destinação dos Recursos, o envio das informações e comprovações ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação da Destinação dos Recursos, perdurarão até o vencimento final dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada, independentemente se houver a declaração de vencimento antecipado e/ou a ocorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais e dos CRI.

2.8.2. Caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes do Termo de Emissão em datas diversas das previstas no Cronograma da Destinação de Recursos. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma da Destinação de Recursos, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco será necessário aditar o Termo de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado do Termo de Emissão e nem dos CRI, desde que a Devedora comprove a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento Final. Entretanto, sendo necessária a alteração quanto ao percentual de recursos a ser destinado a cada um dos imóveis, o Termo de Emissão e o Termo de Securitização serão previamente aditados, sem a necessidade de aprovação pela Securitizadora ou em Assembleia Especial.

2.8.3. A comprovação da Destinação dos Recursos será realizada semestralmente, exclusivamente por meio da apresentação pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, de relatório acerca da aplicação dos recursos obtidos com a Emissão ao pagamento da Destinação dos Recursos, nos termos do Anexo II dos Termos de Emissão ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado no período, acompanhado

relatórios de medição de obras elaborados pelo Agente de Medição do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre; e cópia de outros documentos relacionados aos Imóveis que demonstrem a precisa descrição da Destinação dos Recursos aos Imóveis no respectivo semestre ("Documentos Comprobatórios"). O primeiro Relatório de Verificação será enviado em até 30 (trinta) dias a contar do final do período, referente ao segundo semestre civil findo em dezembro de 2024, e os demais nos semestres subsequentes, até a Data de Vencimento Final dos CRI ou até a destinação total dos recursos obtidos pela Devedora, o que ocorrer primeiro.

2.8.4. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito ou sempre que em decorrência de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais ou de qualquer outro órgão regulador, ao Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios solicitados para o acompanhamento da Destinação dos Recursos, no prazo de 5 (cinco) dias corridos a contar da respectiva solicitação pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora ou em menor prazo caso solicitado por autoridades governamentais.

2.8.5. Conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento dos recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios. O Agente Fiduciário deverá emendar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos.

2.8.6. Conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos aqui estabelecida, salvo em decorrência de demanda de autoridade competente ou ordem judicial, ou ainda, de publicidade obrigatória decorrente de legislação, normativo ou regulamento em vigor.

2.8.7. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os titulares de CRI e o Agente Fiduciário 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 os Documentos da Operação.

2.8.8. A Devedora declara e garante que os valores a serem gastos na Destinação dos Recursos não foram e não serão objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora.

2.8.9. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração,

não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Relatório de Verificação e/ou dos Documentos Comprobatórios.

2.8.10. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do preço de integralização das Notas Comerciais.

2.8.11. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos projetos imobiliários junto aos Imóveis, estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios. A Emitente contratou o Agente de Medição para realizar o gerenciamento e envio do Relatório Mensal Agente de Medição.

2.8.12. A capacidade, pela Devedora, de se destinar aos Imóveis todo o montante dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do preço de integralização das Notas Comerciais, dentro do prazo dos CRI, é demonstrada levando-se em conta, para tanto, o montante de recursos necessário para o pagamento da Destinação dos Recursos.

2.8.13. O Cronograma da Destinação de Recursos é meramente indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma da Destinação de Recursos, este fato não implicará em um evento de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma da Destinação de Recursos deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma da Destinação de Recursos para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

2.8.14. Para os fins do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021, caso a Devedora deseje incluir, nos Empreendimentos as matrículas limítrofes ou contíguas às matrículas atuais dos Empreendimentos, incorporadas para os fins do desenvolvimento dos Empreendimentos, desde que a referida inclusão não prejudique ou inviabilize o desenvolvimento dos Empreendimentos, a inserção de novos imóveis para a composição da Destinação dos Recursos, deverá ser (i) solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de notificação pela Devedora nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida notificação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial em até 5 (cinco) Dias Úteis, cuja deliberação em primeira convocação, deverá observar o quórum de maioria dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, deverá observar o quórum de maioria dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial, nos termos previstos no Termo de Securitização; e (iii) caso a inserção seja aprovada em Assembleia Especial pelos titulares de CRI, deverá ser refletida por meio de aditamento a o Termo de Emissão e ao Termo de Securitização, assim como aos demais documentos necessários, a serem elaborados por escritório de advocacia contratado pela Securitizadora, às expensas do Fundo de Despesas e, caso estes sejam insuficientes, às expensas da Devedora, e

celebrados no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis após eventual aprovação em Assembleia Especial, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da Destinação dos Recursos em questão.

2.8.15. Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos, sendo que referida obrigação (tanto do Agente Fiduciário, quanto da Devedora) somente extinguir-se-á quando houver a comprovação da utilização da totalidade dos recursos decorrentes da Emissão.

2.9. Obrigações Adicionais da Devedora: Conforme previsto no Termo de Emissão, a Devedora e/ou os Avalistas, conforme o caso, até a liquidação de todas as obrigações previstas no Termo de Emissão, se obrigam a observar os seguintes covenants ("Índices"):

2.9.1. Índice de Garantia: mensalmente, o Agente de Monitoramento deverá apurar o índice de garantia, que deverá observar o a razão mínima de 1,20, observada a fórmula prevista no Termo de Emissão, sendo que o Índice de Garantia será calculado em conjunto para a SPE Aurora e para SPE Vitra e seus respectivos Empreendimentos ("Índice de Garantia").

2.9.2. Índice de Conclusão: mensalmente, o Agente de Monitoramento deverá apurar o índice de conclusão, que deverá observar o a razão mínima de 1,20, observada a prevista no Termo de Emissão, sendo que o Índice de Conclusão será calculado individualmente para a SPE Aurora e para a SPE Vitra e seus respectivos Empreendimentos ("Índice de Conclusão").

2.9.3. Razão de Garantia: Conforme previsto no Termo de Emissão, a razão entre o resultado projetados da SPE Aurora e da SPE Vitra, apurado pelo Agente de Monitoramento, deverá ser sempre, no mínimo, igual a 200% (duzentos por cento) do saldo devedor do CRI.

IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

- (i) Emissão: os CRI representam a 72ª (septuagésima segunda) emissão da Securitizadora;
- (ii) Séries: os CRI serão emitidos em 2 (duas) séries;
- (iii) Classes: única;

(iv) Quantidade de CRI: serão emitidos até 35.000 (trinta e cinco mil) CRI, sendo até 20.000 (vinte mil) CRI da 1ª Série e até 15.000 (quinze mil) CRI da 2ª Série;

(v) Valor Total da Emissão: O valor total da emissão será de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão, sendo R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) referente aos CRI da 1ª Série e sendo R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) referente aos CRI da 2ª Série;

(vi) Valor Nominal Unitário: o Valor Nominal Unitário dos CRI será de R\$ 1.000,00 (mil reais) em cada Data de Emissão;

(vii) Prazo dos CRI e Data de Vencimento: os CRI da 1ª Série terão prazo 1.476 (um mil quatrocentos e setenta e seis) dias corridos, vencendo-se, portanto, em 29/11/2028 e os CRI da 2ª Série terão prazo 1.484 (um mil quatrocentos e oitenta e quatro) dias corridos, vencendo-se, portanto, em 27/12/2028;

(viii) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a partir da primeira Data de Integralização, pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis base 252 (duzentos e cinquenta e dois), desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, inclusive, até a próxima Data de Pagamento, exclusive ("Atualização Monetária"), sendo o produto da Atualização Monetária incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 1ª Série");

(ix) Remuneração dos CRI 1ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a uma determinado percentual ao ano, a ser fixado no dia imediatamente anterior ao da liquidação financeira do CRI, equivalente ao Tesouro IPCA + com Juros Semestrais, denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B – NTN-B, com vencimento em 15 de agosto de 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de liquidação, acrescida exponencialmente de um spread equivalente a 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

(x) Remuneração dos CRI 2ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de spread de 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis para os CRI 2ª Série ("Spread"), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos,

durante o respectivo Período de Capitalização, Data de Integralização dos CRI (inclusive) ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive) conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração dos CRI 2ª Série", quando em conjunto com a Remuneração dos CRI 1ª Série, "Remuneração")

(xi) Periodicidade de Pagamento de Amortização e da Remuneração: conforme as Datas de Pagamento estipuladas no Anexo I deste Termo de Securitização;

(xii) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;

(xiii) Data de Emissão: 12 de dezembro de 2024 para os CRI 1ª Série e para os CRI 2ª Série;

(xiv) Local de Emissão: cidade de São Paulo, estado de São Paulo;

(xv) Garantias: não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, sendo que, como garantia do fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias, nos termos dos Termos de Emissão e dos Contratos de Garantia;

(xvi) Forma: os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, caso aplicável, será considerado comprovante de titularidade dos CRI o extrato expedido pelo Escriturador dos CRI, considerando as informações prestadas pela B3, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3;

(xvii) Repactuação programada: não haverá repactuação programada dos CRI;

(xviii) Classificação dos CRI: não será realizada classificação de risco (*rating*);

(xix) Depósito dos CRI: os CRI serão depositados para: (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo de Securitização, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3;

3.2. Procedimento da Oferta: Uma vez atendidas as condições precedentes dispostas nos Termos de Emissão, a Securitizadora conduzirá a distribuição pública dos CRI, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60, observados os procedimentos da Resolução CVM 160 ("Procedimento da Oferta"):

(i) desde que todas as condições precedentes dispostas nos Termos de Emissão tenham sido satisfeitas, a exclusivo critério da Securitizadora, ou tenham sido expressamente renunciadas pela Securitizadora, o período de distribuição somente terá início após, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160: (i) obtenção do registro da Oferta na CVM; (ii) divulgação do Anúncio de Início;

- (ii) os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com intermediação a Securitizadora, que poderá contratar a seu exclusivo critério, convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro exclusivamente para o recebimento de ordens de subscrição, devendo, neste caso, ser celebrados contratos de adesão entre a Securitizadora e as respectivas instituições financeiras contratadas a ser assinado com a Securitizadora, para fins exclusivos de recebimento de ordens e poderão ser colocados junto aos Investidores Profissionais somente após a concessão do registro da Oferta;
- (iii) será admitido ágio ou deságio na integralização dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio, será o mesmo para todos os CRI integralizados em uma mesma Data de Integralização;
- (iv) o público-alvo da colocação dos CRI será composto exclusivamente por Investidores Profissionais;
- (v) a Securitizadora poderá, mesmo antes do protocolo do requerimento de registro da Oferta na CVM, efetuar a consulta sigilosa a potenciais Investidores Profissionais para apurar a viabilidade ou o interesse na Oferta, nos termos do artigo 6º da Resolução CVM 160. Referida consulta não poderá vincular as partes, sendo vedada a realização ou aceitação de ofertas, bem como o pagamento ou o recebimento de quaisquer valores, bens ou direitos de parte a parte. Durante a consulta a potenciais Investidores Profissionais, a Securitizadora deverá obter de seus interlocutores o compromisso de manter em sigilo as informações recebidas na consulta e a possibilidade de realização da Oferta até a divulgação do Anúncio de Início;
- (vi) a integralização dos CRI ocorrerá em uma ou mais tranches, conforme integralização das Notas Comerciais, nos termos dos Termos de Emissão;
- (vii) a subscrição dos CRI objeto da Oferta pelos Investidores Profissionais deverá ser realizada no Prazo Máximo de Colocação;
- (viii) o resultado da Oferta será divulgado no Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, quando verificada (a) encerramento do Prazo Máximo de Colocação; ou (b) distribuição da totalidade dos CRI; e
- (ix) conforme artigo 86, inciso II da Resolução CVM 160 os CRI somente poderão ser negociados pelos Investidores Profissionais nos mercados regulamentados de valores mobiliários (a) a Investidores Qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e (b) ao público investidor em geral, conforme definidos no inciso XXI do artigo 2º da Resolução CVM 160 após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta e neste último caso desde que seja contratado relatório de agência classificadora de risco atribuído ao CRI distribuído junto ao público em geral, nos termos do artigo 33, § 10º da Resolução CVM 60.

SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS

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

4.2. Integralização dos CRI. Cada série dos CRI será subscrita pelos Investidores, com eficácia automática na respectiva Data de Emissão (i) pelo Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização, ou (ii) após a primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário ou pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 1ª Série acrescido das respectivas Remunerações, calculada *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"), sendo permitida a aplicação de ágio ou deságio. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio conforme definido pela Securitizadora, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI. O ágio ou o deságio, conforme o caso, serão aplicados na ocorrência de uma ou mais condições objetivas de mercado, incluindo mas não se limitando a, às seguintes: (i) alteração na taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (SELIC); (ii) alteração nas taxas de juros dos títulos do Tesouro Nacional; ou (iii) alteração no IPCA e/ou na Taxa DI, sendo certo que o preço da oferta será único, e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI (e, consequentemente, às Notas Comerciais) integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160.

4.3. Titularidade dos CRI. A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, caso aplicável, será considerado comprovante de titularidade dos CRI extrato expedido pelo Escriturador dos CRI, considerando as informações prestadas pela B3, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

4.4. Integralização das Notas Comerciais. As Notas Comerciais serão integralizadas de forma condicionada à integralização dos CRI mediante crédito na Conta Centralizadora, desde que cumpridas integralmente as condições precedentes dispostas nos Termos de Emissão, pelos respectivos Preços de Integralização, observada a retenção pela Securitizadora do valor das Despesas iniciais e constituição dos Fundos.

CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Condições de Pagamento dos CRI. O Valor Nominal e a Remuneração serão pagos nas Datas de Pagamento dos CRI especificadas no Anexo I deste Termo de Securitização.

5.2. Atualização Monetária: Os CRI 1ª Série terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente anualmente, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis base 252 (duzentos e cinquenta dois), desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, inclusive, até a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo o produto da Atualização Monetária incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou ao saldo do Valor Nominal

Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_b \times C$$

onde:

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 1ª Série, conforme aplicável, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_b = Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C = variação mensal do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

onde:

NI_k = valor do número-índice do IPCA referente ao mês anterior ao mês da Data de Pagamento, divulgado no mês da Data de Pagamento, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Pagamento. Após a Data de Pagamento, o "Nik" corresponderá ao valor do número índice do IPCA referente ao mês da Data de Pagamento. A título de exemplo, para a primeira Data de Pagamento, que será no dia 25 de dezembro de 2024, deverá ser utilizado o número índice referente a novembro de 2024, divulgado em 11 de dezembro de 2024;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "k";

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) ou a Data de Pagamento anterior (inclusive), conforme o caso, e a data de cálculo, (exclusive), sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente, para a primeira Data de Pagamento, considera-se o dut como sendo 27 (vinte e sete) Dias Úteis.

Sendo que:

A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste a este Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;

o IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE;

considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas Datas de Pagamento consecutivas dos CRI; e

O fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

5.2.1. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA na data do cálculo da Atualização Monetária, será utilizado o último número-índice divulgado. Caso a não divulgação do IPCA por prazo superior a 15 (quinze) dias após a data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou por imposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pela (i) a taxa que vier legalmente a substituir o IPCA; ou (ii) no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, assembleia de Titulares de CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com a Securitizadora e a Devedora, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI, e consequentemente das Notas Comerciais ("Taxa Substitutiva").

5.2.2. Até a deliberação da Taxa Substitutiva ou indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por menos de 15 (quinze) dias após a data esperada para sua divulgação, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, a variação do último valor de IPCA divulgado oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Securitizadora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

5.2.3 Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da assembleia de Titulares de CRI, a referida assembleia de Titulares de CRI não será mais realizada, e o IPCA divulgado passará novamente a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária.

5.2.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva (ou caso não seja instalada a assembleia especial de titulares do CRI para deliberação da Taxa Substitutiva, ou, ainda, caso instalada a assembleia especial de titulares do CRI, não haja quórum para deliberação em primeira ou em segunda convocação), a Devedora deverá, no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contados (i) da data de encerramento da respectiva assembleia especial dos Titulares de CRI; (ii) da data em que tal assembleia especial dos Titulares de CRI deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia especial dos Titulares do CRI, realizar o resgate antecipado das Notas Comerciais. O resgate antecipado das Notas Comerciais pela Devedora, na hipótese prevista nesta cláusula, deverá ocorrer pelo saldo devedor dos CRI. Neste caso, o cálculo da atualização

monetária para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas deverá utilizar a última variação do IPCA divulgado oficialmente. Ocorrendo o resgate antecipado das Notas Comerciais, pela Devedora, nos termos desta Cláusula, a Securitizadora deverá, obrigatoriamente, realizar o resgate antecipado dos CRI.

5.3. Remuneração dos CRI 1ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 1ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a uma determinado percentual ao ano, a ser fixado no dia imediatamente anterior ao da liquidação financeira do CRI, equivalente ao Tesouro IPCA + com Juros Semestrais, denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B – NTN-B, com vencimento em 15 de agosto de 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de liquidação, acrescida exponencialmente de um spread equivalente a 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração 1ª Série”).

5.3.1. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 1ª Série a partir da primeira Data de Integralização (inclusive) ou da Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), em regime de capitalização composta, de acordo com a fórmula abaixo:

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

onde,

J = valor unitário dos juros remuneratórios devidos no final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 1ª Série, conforme aplicável, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

i = durante o Período Inicial, a taxa de juros fixa, a ser definida de acordo com o procedimento de fixing a ser realizado, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) ou a Data de Pagamento anterior (inclusive), conforme o caso, e a data de cálculo, (exclusive), sendo “dup” um número inteiro.

5.4. Remuneração dos CRI 2ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de spread de 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis para as Notas Comerciais 2ª Série (“Spread”), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, durante o respectivo Período de Capitalização, Data de Integralização dos CRI (inclusive) ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive) conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (“Remuneração 2ª Série”, quando em conjunto com a Remuneração 1ª Série, “Remuneração”). A Remuneração 2ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração 2ª Série, acumulada no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, após incorporação de juros ou amortização, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = corresponde ao produtório das Taxas DI e do Fator Spread desde a primeira Data de Integralização, inclusive, até a data do seu efetivo pagamento, exclusive, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula;

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

Sendo que:

Fator DI = Produtório das Taxas DI, desde o início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

n = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização, na apuração do “FatorDI”, sendo “n” um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de “1” até “n”;

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

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

Sendo que:

Dik = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais. Para aplicação de Dik, será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 4º (quarto) Dia Útil que antecede à data efetiva de cálculo (exemplo: para cálculo da Remuneração dos CRI 2ª Série no dia 15, a Taxa DI considerada para cálculo de Dik será a publicada no dia 11 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 11, 12, 13, 14 e 15 são Dias Úteis).

Fator Spread = spread de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$FatorSpread = \left[(i + 1)^{\frac{DUP}{252}} \right]$$

Sendo que:

i = 5,5000%; e

DUP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “DP” um número inteiro. Exclusivamente para a Data de Pagamento imediatamente subsequente à primeira Data de Integralização dos CRI, DP será acrescido de 2 (dois) Dia Útil.

Observações:

- (i)** A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii)** O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (iii)** Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv)** Para efeito de cálculo deverá ser considerada a Taxa DI divulgada no 4º Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo;

5.4.1. Se, a qualquer tempo durante a presente Emissão não houver

divulgação da Taxa DI, será aplicada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo da remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e a Devedora, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

5.4.2. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua divulgação ("Período de Ausência da Taxa DI"), ou caso a Taxa DI seja extinta ou haja impossibilidade de aplicação da Taxa DI por determinação legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de término do Período de Ausência da Taxa DI ou da data da sua extinção ou da determinação legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI a qual terá como objeto a deliberação pelos titulares dos CRI, em comum acordo com a Devedora, do novo parâmetro da remuneração das Notas Comerciais a ser aplicado, que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração 2ª Série ("Taxa Substitutiva do CDI"). Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração dos CRI 2ª Série, conforme o caso, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI 2ª Série, conforme o caso, será utilizado, para apuração da TDIk, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emitente e a Emissora quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as os CRI 2ª Série, conforme o caso.

5.4.3. Caso a Taxa DI, volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares, referida assembleia deverá ser cancelada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo da Remuneração 2ª Série, conforme o caso.

5.4.4. Caso, na Assembleia Especial de Titulares dos CRI não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva do CDI entre a Emitente e a Emissora mediante decisão dos Titulares dos CRI, a Emitente se obriga, desde já, a resgatar a totalidade das Notas Comerciais 2ª Série, sem multa ou prêmio, com seu consequente cancelamento, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, ou da data em que referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento da respectiva série, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração da 2ª Série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série, conforme o caso, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e de Encargos Moratórios, se for o caso.

5.5. Amortização do Valor Nominal Unitário. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI e de amortização extraordinária dos CRI nos termos deste Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado em parcelas conforme datas previstas na tabela constante no

Anexo I deste Termo de Securitização. A amortização do Valor Nominal Unitário e do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 1ª Série serão calculadas da seguinte forma ("Amortização Programada dos CRI").

$$AM_i = VNa \times \frac{Ta_i}{100}$$

Onde:

AM_i : Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 1ª Série, conforme aplicável, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Tai = equivalente a 100 (cem), na Data de Vencimento.

RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA

6.1. Aquisição facultativa dos CRI. Será vedada a aquisição antecipada facultativa dos CRI pela Emissora.

6.2. Resgate Antecipado dos CRI. A totalidade dos CRI será resgatada pela Emissora de forma antecipada e obrigatória diante da ocorrência dos seguintes eventos: (i) Resgate Antecipado Obrigatório Total das Notas Comerciais; (ii) Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, (iii) declaração de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, diante da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado; (iv) no caso de recebimento antecipado dos Créditos Imobiliários pela Emissora, de forma total, por qualquer outro motivo; e (v) no caso de inexistência de acordo sobre a Taxa Substitutiva, de acordo com os termos e condições deste Termo de Securitização. Os CRI objeto de Resgate Antecipado pela Emissora nos termos aqui previstos deverão ser cancelados.

6.2.1. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário, o Escriturador e a B3 acerca da realização do resgate antecipado dos CRI com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do resgate antecipado dos CRI. O resgate antecipado seguirá os procedimentos adotados pela B3, sendo certo que a data de pagamento do resgate antecipado dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

6.3. Amortização Extraordinária dos CRI. A Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária dos CRI, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas, de forma antecipada e obrigatória diante da ocorrência da Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais e da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais.

6.3.1. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário, o Escriturador, o Agente de Liquidação e a B3 acerca da realização da Amortização Extraordinária dos CRI com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data da realização da Amortização Extraordinária dos CRI. A Amortização Extraordinária dos CRI seguirá os procedimentos adotados pela B3, sendo certo que a data de pagamento da Amortização Extraordinária dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

6.4. Vencimento Antecipado da Nota Comercial: Nos termos do Termo de Emissão, vencerão antecipadamente a Nota Comercial e, conseqüentemente, dos CRI, em caso de ocorrência de qualquer Eventos de Vencimento Antecipado, conforme disposto abaixo.

6.4.1. Caso ocorra quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, listados abaixo, serão declaradas vencidas antecipadamente todas as obrigações constantes do Termo de Emissão, independentemente de deliberação em Assembleia Especial de titulares de CRI, ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"):

- (i) se o Termo de Emissão, as Garantias ou qualquer outro Documento da Operação, ou ainda quaisquer dos seus respectivos termos, forem declarados, por decisão judicial, administrativa ou arbitral, inválidos, nulas ou inexecutáveis, sem que tal decisão seja revertida dentro do prazo legal, a contar da data de publicação de tal decisão no diário oficial competente;
- (ii) extinção, dissolução ou liquidação, conforme aplicável, da Emitente e/ou de qualquer dos Avalistas PJ;
- (iii) questionamento judicial ou extrajudicial, pela Emitente e/ou pelos Avalistas PJ e/ou qualquer empresa do seu respectivo Grupo Econômico, de quaisquer termos e condições do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação e quaisquer aditamentos;
- (iv) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emitente e/ou pelos Avalistas das obrigações assumidas nos Documentos da Operação, sem prévia anuência da Emissora, agindo de acordo com o deliberado pelos Titulares de CRI;
- (v) invalidade, nulidade ou inexecutabilidade do Termo de Emissão ou de qualquer cláusula que cause impacto negativo aos CRI;
- (vi) rescisão ou resilição do Termo de Emissão e/ou do Termo de Securitização, em momento anterior à data de vencimento final dos CRI;
- (vii) caso a Emitente não cumpra com a Destinação dos Recursos prevista nos Termos de Emissão; e
- (viii) em caso de desapropriação total ou parcial do Empreendimento SPE Aurora e /ou do Empreendimento SPE Vitra.

6.4.2. Caso ocorra qualquer dos eventos listados nesta Cláusula 6.4.2, desde que não sanados nos respectivos prazos de cura, quando aplicáveis, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar acerca da não ocorrência do Vencimento Antecipado, sendo que a não ocorrência do Vencimento Antecipado deverá ser aprovada por titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI. Nas hipóteses (i) de não instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI por falta de quórum em segunda convocação, ou (ii) de instalada, não ser aprovado o exercício da faculdade prevista acima pelo quórum mínimo de deliberação, inclusive se por falta de

quórum de deliberação em segunda convocação, a Emissora deverá declarar a ocorrência do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente dos CRI÷

(i) inadimplemento pela Emitente ou pelos Avalistas de quaisquer obrigações pecuniárias principais ou acessórias, previstas nos Termos de Emissão ou nos demais Documentos da Operação, desde que não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;

(ii) caso seja constituído qualquer Ônus sobre o Imóvel SPE Aurora e /ou o Imóvel SPE Vitra, em benefício de quaisquer terceiros, e esse Ônus não seja devidamente cancelado, na forma da lei aplicável, dentro de um prazo de até 5 (cinco) dias;

(iii) caso a Emitente e/ou a SPE Vitra e/ou SPE Aurora obtenham outras dívidas que não a presente Nota Comercial e o Plano Empresário até a integral quitação das Notas Comerciais;

(iv) apresentação **(a)** de proposta de recuperação judicial ou extrajudicial, dissolução, liquidação ou pedido de aut falência (em qualquer caso, independentemente do deferimento) pela Emitente, pelos Avalistas PJ e/ou qualquer empresa do seu respectivo Grupo Econômico, **(b)** pedido de falência formulado por terceiros não elidido no prazo legal e/ou não rejeitada no prazo legal (assim entendido como o prazo previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada e em vigor) em face da Emitente e/ou dos Avalistas PJ e/ou qualquer empresa do seu respectivo Grupo Econômico, **(c)** decretação de falência ou insolvência, conforme aplicável, da Emitente e/ou dos Avalistas PJ e/ou qualquer empresa do seu respectivo Grupo Econômico, e **(d)** de qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, requerido pela ou decretado contra a Emitente e/ou dos Avalistas PJ e/ou qualquer empresa do seu respectivo Grupo Econômico;

(v) declaração de vencimento antecipado de qualquer dívida e/ou obrigação financeira, no Brasil ou no exterior, assumidas em quaisquer contratos (inclusive de natureza financeira, local ou internacional), da Emitente e/ou a SPE Vitra e/ou SPE Aurora e/ou e/ou dos Avalistas no âmbito do mercado financeiro e de capitais;

(vi) com relação a qualquer dos bens objeto das Garantias e/ou a qualquer dos direitos a estes inerentes, nos termos do respectivo contrato de garantia, conforme aplicável, **(a)** caso a Emitente e/ou os Avalistas e/ou, conforme aplicável, as suas respectivas Controladas, pratiquem qualquer ato, comissivo ou omissivo, ou celebrem qualquer negócio jurídico que implique alienação, venda, cessão, transferência, permuta, conferência ao capital, comodato, empréstimo, locação, arrendamento, dação em pagamento, endosso, desconto ou qualquer outra forma de transferência, inclusive por meio de redução de capital, ou constituição de qualquer ônus (exceto pelas próprias Garantias) sobre qualquer dos bens objeto das Garantias e/ou qualquer dos direitos a estes inerentes ("Ônus"), ou **(b)** caso a Emitente e/ou os Avalistas e/ou, conforme aplicável, as suas respectivas controladas permitam a realização de qualquer ato ou negócio jurídico descrito neste subitem, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo Grupo Econômico,

ou ainda (c) caso seja constituído qualquer Ônus sobre tais bens e direitos, em benefício de quaisquer terceiros, e esse Ônus não seja devidamente cancelado, na forma da lei aplicável, dentro de um prazo de até 5 (cinco) dias corridos;

(vii) (a) decretação de falência da Emitente e/ou dos Avalistas e/ou a SPE Vitra e/ou SPE Aurora; (b) pedido de autofalência formulado pela Emitente e/ou pelos Avalista e/ou a SPE Vitra e/ou SPE Aurora; (c) pedido de falência da Emitente e/ou dos Avalistas e/ou a SPE Vitra e/ou SPE Aurora, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emitente e/ou a SPE Vitra e/ou SPE Aurora e/ou dos Avalistas, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(viii) inobservância, pela Emitente e/ou pelos Avalistas e/ou qualquer empresa do seu respectivo Grupo Econômico,, do disposto na Legislação Socioambiental, especificamente no que se refere às vedações ao incentivo, de qualquer forma, à prostituição ou utilização em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo;

(ix) inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias da Emitente e/ou a SPE Vitra e/ou SPE Aurora e/ou pelos Avalistas assumidas perante instituições financeiras no âmbito do mercado financeiro ou de capitais, envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);

(x) descumprimento do Índice de Garantia sem e ocorra sua recomposição, mediante Amortização Antecipada Obrigatória, observado o prazo disposto nos Termos de Emissão;

(xi) caso a Emitente e/ou a SPE Aurora e/ou a SPE Vitra distribuam qualquer tipo de rendimentos, dividendos, lucros, ganhos, direitos, juros sobre ativo circulante líquido, juros sobre o capital próprio, distribuições, direitos econômicos e demais pagamentos ou valores de qualquer outra forma distribuídos e/ou realizem qualquer tipo de mútuo e/ou redução dos respectivos capitais sociais com outro propósito que não a quitação do Plano Empresário e/ou amortização da presente Nota Comercial;

(xii) redução de capital social da Emitente, exceto: (a) se previamente autorizado pelos Titulares de CRI reunidos em assembleia especial; ou (b) para a absorção de prejuízos, nos termos da Lei 6.404;

(xiii) inadimplemento, pela Emitente e/ou a SPE Aurora e/ou a SPE Vitra e/ou dos Avalistas, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Termos de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;

(xiv) protesto legítimo de títulos contra pela Emitente e/ou a SPE Aurora e/ou a SPE Vitra e/ou dos Avalistas, com valor unitário ou agregado em montante igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se sanado no prazo legal ou (a) se for cancelado ou sustado, em qualquer das hipóteses, anteriormente à

declaração de vencimento antecipado nos termos deste instrumento; ou **(b)** o montante protestado foi devidamente pago pela Emitente, conforme o caso;

(xv) descumprimento, pela Emitente e/ou a SPE Aurora e/ou a SPE Vitra e/ou dos Avalistas, de decisão arbitral ou judicial (cível, tributária, trabalhista, ambiental e outros) de exigibilidade imediata, proferida contra a Emitente e/ou Avalistas, que resulte na obrigação de pagamento de valor, individual ou agregado, superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);

(xvi) mudança do objeto social da Emitente e/ou a SPE Aurora e/ou a SPE Vitra e/ou dos Avalistas PJ de forma a alterar suas atividades principais ou a agregar a essas atividades novas negócios que tenham prevalência ou representem práticas que divergem das atividades atualmente desenvolvidas pela Emitente e/ou a SPE Aurora e/ou a SPE Vitra e/ou dos Avalistas;

(xvii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão de quaisquer das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente e/ou a SPE Aurora e/ou a SPE Vitra e/ou dos Avalistas PJ;

(xviii) se sobrevier qualquer decisão judicial, arbitral ou administrativa, que afete o domínio útil, a propriedade, posse ou livre disposição do Imóvel SPE Aurora e /ou do Imóvel SPE Vitra, das Quotas ou dos Direitos Creditórios, e/ou a qualquer dos direitos a estes inerentes, cause qualquer embaraço a seu uso ou lhes diminua o valor;

(xix) se sobrevier qualquer decisão judicial ou arbitral irrecorrível ou administrativa cuja judicialização não ocorra dentro do prazo legal, que incida sobre a confiabilidade e moralidade da Emitente e/ou Avalistas de modo a comprometer os Termos de Emissão e/ou lhes diminuir o valor;

(xx) se as Garantias: **(a)** não forem devidamente constituídas na forma e prazos dispostos nos Termos de Emissão e nem mantidos de forma válida, plena, eficaz e exequível; ou **(b)** de qualquer forma, deixarem de existir ou forem rescindidas;

(xxi) questionamento judicial, por qualquer pessoa, à exceção da Emitente e dos Avalistas e qualquer empresa do seu respectivo Grupo Econômico, dos Termos de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado de forma definitiva no prazo legal ou no prazo de até 20 (vinte) dias corridos contados da data em que a Emitente tome ciência do ajuizamento de tal questionamento judicial, o que for maior;

(xxii) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Emitente e/ou pelos Avalistas nos Termos de Emissão e/ou nos Documentos da Operação, conforme aplicável, seja falsa ou enganosa, ou ainda, incorreta ou imprecisa, nestes últimos dois casos, de forma material, nas respectivas datas em que foram prestadas;

(xxiii) existência de decisão judicial contra a Emitente e/ou a SPE Aurora e/ou a SPE Vitra e/ou pelos Avalistas e/ou seus respectivos administradores: que trate de atos lesivos nos termos da Lei 12.846 ou infrações à ordem econômica nos termos da Lei 12.529, bem como violação às Leis Anticorrupção;

(xxiv) existência, contra a Emitente e/ou a SPE Aurora e/ou a SPE Vitra e/ou pelos Avalistas, de qualquer decisão proferida em processos judiciais, arbitrais e/ou administrativos, perante qualquer jurisdição competente, conforme aplicável, por crimes ambientais e/ou violação à Legislação Socioambiental;

(xxv) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Emitente e/ou a SPE Aurora e/ou a SPE Vitra e/ou pelos Avalistas PJ sem a prévia e expressa anuência da Emissora, agindo de acordo com o deliberado pelos Titulares de CRI, inclusive a alteração do Controle;

(xxvi) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Emitente e/ou suas respectivas controladas, consideradas em conjunto, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de ativos da Emitente;

(xxvii) caso seja constatado pelo Agente de Monitoramento o atraso de mais de 6 (seis) meses da obra do Empreendimento SPE Aurora e/ou do Empreendimento SPE Vitra em relação ao cronograma previsto no Anexo VI ao presente Termo de Emissão; e

(xxviii) caso ocorra a desapropriação por qualquer autoridade governamental que resulte na perda efetiva, pela Emitente e/ou a SPE Aurora e/ou a SPE Vitra e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta do Empreendimento SPE Aurora e/ou do Empreendimento SPE Vitra, respectivamente;

6.4.3. Caso ocorra qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Securitizadora deverá convocar assembleia de Titulares de CRI em até 5 (cinco) dias contados da ciência, para deliberar acerca da **não** declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, de forma que a não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais deverá ser aprovada por Titulares de CRI reunidos em assembleia especial de Titulares de CRI. Nas hipóteses **(i)** de não instalação da Assembleia de Titulares de CRI por falta de quórum, ou **(ii)** de não ser aprovado o exercício da faculdade prevista acima pelo quórum mínimo de deliberação, inclusive se por falta de quórum de deliberação, a Securitizadora deverá declarar as Notas Comerciais antecipadamente vencidas.

6.4.4. Em caso de ocorrência ou decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais, pela Securitizadora das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Devedora obrigara-se, nos termos dos Termos de Emissão respectivos, a resgatar as respectivas Notas Comerciais, com o seu consequente cancelamento, pelo valor correspondente ao saldo devedor dos CRI e, caso sejam devidos, aos tributos, encargos moratórios, multas, despesas, penalidades e demais encargos contratuais e legais do Patrimônio Separado nos Documentos da Operação ou na legislação aplicável, calculados,

apurados ou incorridos, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

6.4.5. Na hipótese de ocorrência ou decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Devedora pagará os montantes de que trata esta cláusula, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do envio de comunicação por escrito informando sobre a ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes da respectiva Nota Comercial a ser enviada pela Securitizadora à Devedora.

6.5. Encargos moratórios. Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida pela Securitizadora aos Titulares dos CRI, os débitos em atraso ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios.

6.6. Os pagamentos a serem recebidos pela Emissora, nos termos das cláusulas e subitens acima, devem ser creditados na Conta Centralizadora.

OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora. A Emissora obriga-se a divulgar a ocorrência de fatos relevantes, nos termos e na forma estabelecida na Resolução CVM 60.

7.2. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários. A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

7.2.1. A Emissora obriga-se, ainda, a (i) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (ii) encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares de CRI que venham a ser publicados; (iii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, 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; (iv) elaborar os relatórios mensais, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP nº 1/2021.

7.3. Relatório Anual do Agente Fiduciário. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à elaboração do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias 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.

7.3.1. A Securitizadora manterá em sua página na rede mundial de computadores, em seção específica para a Emissão dos CRI, os relatórios elaborados pelo Agente Fiduciário conforme a Cláusula 7.3 acima.

7.4. Prestadores de Serviços. A Emissora obriga-se a contratar, às expensas da Devedora, com recursos dos Fundos de Despesas e, caso este torne-se insuficiente e a Devedora não realize a recomposição do Valor Inicial do Fundo de Despesas em até 5 (cinco) Dias Úteis, às expensas do Patrimônio Separado, todos os prestadores de serviços necessários à presente Emissão, incluindo, sem limitação, o Agente Fiduciário, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e o Escriturador.

7.5. Responsabilidade da Emissora. 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 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.

7.6. Leis Ambientais e Trabalhistas. A Emissora obriga-se a cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais, previdenciárias 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, incluindo, sem limitação, a Legislação Socioambiental.

7.7. Legislação Anticorrupção. A Emissora obriga-se a observar e cumprir e fazer suas respectivas controladas, seus conselheiros, diretores e funcionários cumprirem a Legislação Anticorrupção, na medida em que: (i) adota programa de integridade, nos termos do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; (ii) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; (iii) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; e (iv) adota as diligências apropriadas para contratação e supervisão de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente.

7.8. Obrigações adicionais da Emissora. A Emissora, ainda, obriga-se a:

- (i) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu

estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(ii) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

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

(iv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;

(v) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame pelo auditor independente do Patrimônio Separado;

(vi) indenizar os Titulares de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, mediante decisão judicial em qualquer grau de jurisdição;

(vii) responder pela origem e pela autenticidade dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI; e

(viii) cumprir integralmente as obrigações estabelecidas na Resolução CVM 60 e nas demais normas regulamentares aplicáveis.

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

(i) é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM, nos termos Resolução CVM 60, e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor, estando adimplente no cumprimento de todas as normas regulamentares aplicáveis;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração dos Documentos da Operação de que é parte, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) a celebração dos Documentos da Operação de que é parte e o cumprimento das obrigações nela assumidas (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculado; (c) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida; (d) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (e) não resultarão em vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo

qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (f) não resultarão na criação de qualquer ônus; (g) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (h) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou qualquer de seus ativos;

(iv) os seus representantes legais ou mandatários que assinam os Documentos da Operação de que é parte têm poderes estatutários legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação de que é parte;

(v) possui registro de companhia securitizadora atualizado junto à CVM; (b) não apresenta pendências junto a CVM; e (c) até a presente data não tem conhecimento da existência de questionamento judiciais por parte de investidores dos valores mobiliários emitidos pela Securitizadora;

(vi) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, cuja decisão desfavorável possa vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir as obrigações por ela assumidas no âmbito dos Documentos da Operação ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização, conforme aplicável;

(vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;

(viii) não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme em vigor, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor;

(ix) a Emissora, suas controladas e suas controladoras, assim como os sócios, acionistas, administradores e, no melhor conhecimento da Emissora, colaboradores de tais entidades atuam em conformidade e cumprem, na realização de suas atividades, as disposições da Legislação Anticorrupção;

(x) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Imóvel SPE Aurora e /ou ao Imóvel SPE Vitra;

(xi) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições de todos os Documentos da Operação;

(xii) todos os alvarás, licenças, concessões, permissões, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e encontram-se atualizados, vigentes e válidos;

(xiii) 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;

(xiv) os Créditos Imobiliários 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;

(xv) inexistente até a presente data de (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Termo de Securitização e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação;

(xvi) na Data de Emissão dos CRI, será a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(xvii) está cumprindo a Legislação Socioambiental e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por descumprimentos que estejam sendo questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e que tal questionamento não possa causar um efeito adverso relevante;

(xviii) está adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente;

(xix) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;

(xx) nunca houve contra a Emissora condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;

(xxi) o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Emissora aos seus auditores independentes;

(xxii) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

(xxiii) não omitiu nenhum acontecimento, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades ou reputação;

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

(xxv) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;

(xxvi) proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este verifique a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreia a Emissão, ainda que sob a custódia por terceiro contratado para esta finalidade; e

(xxvii) os Créditos Imobiliários, originados por meio dos Termos de Emissão, destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI, assim como as Garantias.

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

REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS

8.1. Regime Fiduciário. Na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430, a Emissora, neste ato, declara, para todos os fins legais, em caráter irrevogável e irretratável, que institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, incluindo, sem limitação, as Garantias, os Fundos, as Aplicações Financeiras Permitidas, os valores a serem depositados na Conta Centralizadora e na Conta de Liquidação B3, os valores referentes à integralização dos CRI e os bens e direitos, acessórios ou não, decorrentes dos bens e direitos que sejam abrangidos pelo Regime Fiduciário, de modo que tais bens e direitos constituirão o Patrimônio Separado e os Créditos Imobiliários constituirão lastro para os CRI. O Regime Fiduciário será instituído pela Emissora neste Termo de Securitização, o qual será registrado na B3 para fins de atendimento ao e do artigo 26, § 1º, da Lei 14.430 e será enviado para custódia junto à Instituição Custodiante, para fins de atendimento aos artigos 33, inciso I e 34 da Resolução CVM 60.

8.2. Os bens e direitos sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, nos termos do item 8.1 acima: (i) são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430; e (ii) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das Despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização, estando isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

8.3. O Patrimônio Separado deverá ser isento 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 responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos respectivos CRI.

8.4. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, incluindo, sem limitação, as Garantias, os Fundos, as Aplicações Financeiras Permitidas, os valores a serem depositados na Conta Centralizadora e na Conta

de Liquidação B3, os valores referentes à integralização dos CRI e os bens e direitos, acessórios ou não, decorrentes dos bens e direitos que sejam abrangidos pelo Regime Fiduciário.

8.5. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos recursos do Patrimônio Separado.

8.6. Os recursos do Patrimônio Separado: (i) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

8.7. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos, da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas neste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, partes obrigadas por tais pagamentos. Ainda que tais despesas sejam pagas pelos Titulares de CRI, as mesmas deverão ser acrescidas ao conceito de Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pela Devedora quando de eventual execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias.

8.8. Conta Centralizadora. A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta Centralizadora 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.

8.9. Isenção de Ação ou Execução. Na forma do artigo 27 da Lei 14.430, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, os recursos porventura mantidos na Conta Centralizadora e na Conta de Liquidação B3 e/ou nas Aplicações Financeiras Permitidas (incluindo os valores referentes aos Fundos), 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.

8.10. Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI e as Garantias, os recursos mantidos na Conta Centralizadora, na Conta de Liquidação B3 e os recursos mantidos nas Aplicações Financeiras Permitidas (incluindo os valores referentes aos Fundos) permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

8.11. Administração do Patrimônio Separado. Durante a vigência dos CRI, a Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade. De acordo com o disposto neste Termo de

Securitização, a Emissora será responsável pelas atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e Garantias vinculados ao Patrimônio Separado, sendo certo que o resultado financeiro oriundo de suas atividades não pertence à Securitizadora em razão do Regime Fiduciário.

8.12. Exercício Social. O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão se encerrará em 30 de março de cada ano.

8.13. Declarações da Emissora. Em adição à outras declarações prestadas neste Termo de Securitização, a Emissora declara que:

(i) a guarda e conservação, em vias eletrônicas, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários serão de responsabilidade da Securitizadora; e

(ii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá (a) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários; (b) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta Centralizadora; e (c) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação das Garantias.

8.14. Tributos. Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Devedora em virtude das Notas Comerciais serão suportados pela Devedora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre eles, de forma que a Securitizadora e os Titulares de CRI sempre recebam o valor programado líquido de Tributos ou de qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nos Termos de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolsos previstos nos Termos de Emissão, a Devedora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Devedora deverá acrescentar a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora e os Titulares de CRI recebam os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada (*gross up*).

8.15. Guarda dos Documentos Comprobatórios. A Instituição Custodiante será responsável pela guarda em custódia de 1 (uma) via eletrônica de cada um dos seguintes documentos: (i) os Termos de Emissão; (ii) os Contratos de Garantia; (iii) o Termo de Securitização; e (iv) os eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens (i) a (iii) acima.

8.15.1. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante 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. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento ou a qualquer dos Documentos da Operação aplicáveis, a Emissora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

8.15.2. A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Resolução CVM 60, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

8.15.3 Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Direitos Creditórios e dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou excussão 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 disposto na cláusula anterior:

- (i) pagamento das Despesas da Emissão nas respectivas datas de vencimento e de eventuais despesas e encargos moratórios do Patrimônio Separado incorridos e não pagas incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados do patrimônio separado dos CRI, caso os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes, contratado às expensas do patrimônio separado dos CRI sendo certo que tais despesas, caso venham a ser devidas em função da administração temerária da Securitizadora, serão devidas apenas para a defesa dos Titulares de CRI e não para a defesa da Securitizadora;
- (ii) recomposição do Fundos de Despesas, caso a Devedora tendo sido notificada sobre o desenquadramento do Valor do Fundo de Despesas não tenha realizado a recomposição no prazo estipulado nos Documentos da Operação;
- (iii) pagamento de parcelas da Remuneração dos CRI vencidas em mês(es) anterior(es) e não paga(s) e encargos moratórios relacionados aos CRI, caso existam, proporcionalmente entre as Séries, conforme definido neste Termo de Securitização, referente ao período transcorrido;
- (iv) parcelas de Remuneração dos CRI, imediatamente vincendas, proporcionalmente entre as Séries, nas respectivas Datas de Pagamento descritas neste Termo de Securitização;
- (v) recomposição do Fundo de Reserva, caso a Devedora tendo sido notificada sobre o desenquadramento do Valor do Fundo de Reserva, e não tenham realizado a recomposição no prazo estipulado nos Documentos da Operação; e
- (vi) amortização programada do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, proporcionalmente entre as Séries, nas Datas de Pagamento descritas neste Termo de Securitização até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo das Notas Comerciais, sem a incidência de qualquer prêmio.

(vii) Amortização Extraordinária do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, proporcionalmente entre as Séries, nas Datas de Pagamento descritas neste Termo de Securitização até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo das Notas Comerciais, sem a incidência de qualquer prêmio.

8.16. Os pagamentos a serem feitos pela Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado, para os Titulares de CRI serão realizados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos e utilizarão os montantes disponíveis em cada Conta Centralizadora.

8.17. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

8.18. 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 da Emissora, reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

8.19. Aplicação de Recursos da Conta Centralizadora. Os recursos disponíveis na Conta Centralizadora deverão ser aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas.

8.20. Investimentos Permitidos. Os recursos da Conta Centralizadora estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado.

8.20.1. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Aplicações Financeiras Permitidas integrarão o Patrimônio Separado.

8.20.2. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa da Securitizadora, conforme decisão judicial transitado em julgado. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé, dolo ou culpa da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

AGENTE FIDUCIÁRIO

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

9.2. Declarações do Agente Fiduciário. Atuando como representante dos Titulares de

CRI, o Agente Fiduciário declara:

- i) conhecer e aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- ii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- iii) 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 Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17;
- iv) prestar serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- v) 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;
- vi) assegura e assegurará, nos termos do § 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de 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 VI a este Termo de Securitização, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- vii) não possui qualquer relação com a Emissora, com a Devedora ou com qualquer dos Avalistas que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- viii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- ix) não tem qualquer impedimento legal, conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei 6.404 e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;
- x) 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 da lavratura e registro da Alienação Fiduciária de Imóvel na medida em que forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, do Contrato de Cessão e do Alienação Fiduciária de Quotas quando do registro nos Cartórios de Títulos e Documentos das sedes das partes, 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 das Garantias 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 da referida garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas. Adicionalmente, (i) com base nos valores apresentados por meio da Alienação Fiduciária de Quotas, estas são insuficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização; (ii) desde que observados periodicamente o Índice de Garantia, a Cessão Fiduciária poderá ser suficiente, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;

xi) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatário, teve os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

xii) este Termo de Securitização contém e constitui obrigações válidas e vinculantes do Agente Fiduciário, exigíveis de acordo com os seus termos e condições;

xiii) está ciente da regulamentação aplicável às Notas Comerciais, aos CRI, à Emissão e à Oferta, emanada pela CVM, pelo Banco Central do Brasil e pelas demais autoridades e órgãos competentes;

xiv) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que atue e venha a atuar na qualidade de agente fiduciário;

xv) ter verificado a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização;

xvi) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;

xvii) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações da Legislação Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, por si, por suas controladas, controladores, pelos sócios, acionistas, administradores e, no melhor conhecimento do Agente Fiduciário, colaboradores das entidades ante mencionadas, que: (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos na Legislação Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (b) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e (c) em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis;

xviii) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora;

xix) não tem qualquer ligação com a Emissora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções; e

xx) nos termos do artigo 6º, § 2º, da Resolução CVM 17, verificou que atua em outras emissões de títulos ou valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo X deste Termo de Securitização;

9.3. Incumbências do Agente Fiduciário. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

ii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

iii) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;

iv) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

v) intimar, conforme o caso e quando tiver ciência, pelos documentos encaminhados pela Emissora, a Devedora a reforçar as garantias dadas, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

vi) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;

vii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração transitória do Patrimônio Separado, respeitando os termos e regras estabelecidas neste Termo de Securitização;

viii) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto neste Termo de Securitização;

ix) renunciar à função de Agente Fiduciário 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;

x) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

- xi) 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;
- xii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado;
- xiii) comunicar os Titulares de 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 de CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI;
- xiv) 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;
- xv) disponibilizar aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, calculado pela Emissora, através de seu website;
- xvi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- xvii) fornecer, nos termos do § 1º do artigo 32 da Lei 14.430, à Securitizadora 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 art. 18 da Lei 14.430;
- xviii) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Titulares de CRI, respeitadas outras regras relacionadas às Assembleias Especiais constantes na legislação e regulamentação aplicáveis;
- xix) comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- xx) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- xxi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos sejam registrados na B3, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- xxii) promover nos competentes órgãos e conforme aplicável, caso a Emissora não o faça, o registro dos Documentos da Operação e respectivos aditamentos, sanando as

lacunas e irregularidades porventura neles existentes. Neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;

xxiii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

xxiv) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

xxv) intimar, conforme o caso, a Devedora a reforçar as Garantias, na hipótese de deterioração ou depreciação de cada qual;

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

xxvii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;

xxviii) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Titulares de CRI, quando aplicável ao Agente Fiduciário, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão;

xxix) comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

xxx) manter atualizados a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, ao Agente de Liquidação, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador, o Agente de Liquidação, a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Titulares de CRI;

xxxi) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 17, o qual deverá conter, ao menos, as informações mínimas previstas no Anexo 15 da Resolução CVM 17;

xxxii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, dos Termos de Emissão e dos demais Documentos da Operação, bem como de todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;

xxxiii) comunicar os Titulares de CRI, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados a partir da ciência da ocorrência, qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora e/ou pelos Avalistas de quaisquer obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da

Operação, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora e/ou pela Devedora, que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o disposto na Resolução CVM 17;

xxxiv) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos CRI e das Notas Comerciais que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante;

xxxv) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os CRI e as Notas Comerciais que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante, não sejam cedidos a terceiros;

xxxvi) verificar, ao longo do prazo dos CRI, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido por meio da Oferta, nos termos deste Termo de Securitização; e

xxxvii) 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 conteúdo mínimo previsto no Artigo 15 da Resolução CVM 17.

9.4. 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 de CRI.

9.5. Remuneração do Agente Fiduciário. Pela implantação dos CRI, será devida ao Agente Fiduciário: (i) uma parcela única de implantação dos CRI, no valor de R\$ 5.000,00, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI; (ii) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00, sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão; e (iii) 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 30 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 "iii" 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 total anual descrito neste item "ii" será devido a título de "*abort fee*". A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI ou séries adicionais, ou ainda, reabertura de série.

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

9.5.1.1. O valor devido no âmbito das Cláusulas 9.5 e 9.5.1 acima serão atualizados anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a partir da primeira data de pagamento.

9.5.2. Os valores acima serão acrescidos de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.5.3. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* de tal remuneração ou devolução, mesmo que parcial desta.

9.5.4. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

9.5.5. A remuneração do Agente Fiduciário, na hipótese de a Devedora permanecer em inadimplência com relação ao seu pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias ou ainda, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado dos CRI, será suportada pelos Titulares de CRI, assim como as despesas reembolsáveis.

9.5.6. Adicionalmente, o Patrimônio Separado ressarcirá o Agente Fiduciário dos CRI de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar seus créditos. Quando houver insuficiência de recursos no Patrimônio

Separado, os Titulares de CRI deverão previamente aprovar e antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, acima descritos. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou nos empreendimentos financiados com recursos da integralização; (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora para cumprimento das suas obrigações; (vii) hora de trabalho por pessoa pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário dos CRI; e (viii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021/SRE.

9.5.7. O ressarcimento a que se refere à cláusula acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

9.5.8. O Agente Fiduciário dos CRI poderá, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado dos CRI, solicitar aos Titulares de CRI adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares de CRI, e adiantadas pelos Titulares de CRI, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Devedora ou pela Emissora conforme o caso, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI, na proporção de seus créditos, (i) incluem, mas não se limitam, os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora ou pela Emissora conforme o caso, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI bem como sua remuneração; e (ii) excluem os Titulares de CRI impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais Titulares de CRI ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos Titulares de CRI que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles Titulares de CRI que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Titulares de CRI que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado na forma do § 3º do artigo 13 da Resolução CVM 17.

9.5.9. O Agente Fiduciário dos CRI não antecipará recursos para pagamento de

Despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Devedora ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

9.6. Substituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Titulares de CRI para que seja eleito seja deliberada por sua efetiva substituição e, conforme o caso, eleição do novo agente fiduciário.

9.7. Destituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor; ou
- ii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares de CRI em primeira e segunda convocação.

9.8. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição. O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes na legislação aplicável e neste Termo de Securitização.

9.9. Substituição Permanente. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento aos Documentos da Operação e deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao presente Termo de Securitização perante a Instituição Custodiante, ou em prazo inferior previsto na regulamentação, caso aplicável.

9.10. Substituto Provisório. Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares de CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

9.11. Validade das manifestações. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial.

9.12. Atuação Vinculada. O Agente Fiduciário 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 de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham

a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

9.13. 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 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.

9.14. Renúncia. O Agente Fiduciário 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.

LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Liquidação do Patrimônio Separado. Caso seja verificada qualquer das hipóteses previstas na Cláusula 0 abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciários deverá convocar uma Assembleia Especial, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado.

10.2. Convocação da Assembleia Especial. Exceto se previsto de forma diversa na regulamentação aplicável, em até 15 (quinze) dias a contar da ciência da ocorrência de qualquer um dos eventos listados na Cláusula 0 abaixo, deverá ser convocada pelo Agente Fiduciário uma Assembleia Especial de Titulares de CRI, na forma estabelecida neste Termo de Securitização e no artigo 39, § 2º, da Resolução CVM 60, para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova companhia securitizadora. A convocação de tal Assembleia Especial deverá ser realizada com 20 (vinte) dias de antecedência em relação à data de sua realização, em primeira convocação e 8 (oito) dias em segunda convocação, e instalar-se-á, em primeira e segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

10.3. Deliberação pela Liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Especial de Titulares de 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, sendo certo que a deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens abaixo, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado

será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 30, § 4º, da Resolução CVM 60.

10.4. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e Liquidação Antecipada dos CRI. Além da hipótese de insolvência da Securitizadora, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo:

- i) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, formulado pela própria Emissora, por credor, classe de credores ou qualquer terceiro, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento ou de sua concessão pelo juiz competente;
- ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- iii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e
- iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares do CRI decidam nesse sentido.

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

10.5. Forma de Liquidação do Patrimônio Separado. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado de forma transitória ao Agente Fiduciário (ou de forma definitiva à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, sendo certo que de forma transitória no caso do Agente Fiduciário; (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias; e (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos.

10.5.1. Em caso de liquidação antecipada do Patrimônio Separado, os Créditos Imobiliários serão divididos proporcionalmente entre os Titulares de CRI observada Ordem De Prioridade De Pagamentos definida neste Termo de Securitização, até que seja pago o saldo total dos CRI que cada um dos Titulares de CRI detenha na data da liquidação antecipada. Eventual saldo existente no Patrimônio Separado, após pagamento das despesas de manutenção dos CRI, se for o caso, que incluem pagamento ao Agente

Fiduciário, Instituição Custodiante, obrigações fiscais, e todas as demais despesas da Emissão será devolvido à Devedora.

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

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

10.6. 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 Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

10.6.1. Exceto se expressamente previsto de forma diversa na legislação e regulamentação aplicável, a Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, acima, 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 CRI; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei 14.430.

10.6.2. Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 10.5.4 acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

ASSEMBLEIA ESPECIAL

11.1. Assembleia Especial de Titulares de CRI. Compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI deliberar sobre:

- i) alterações neste Termo de Securitização, ressalvado o disposto no artigo 25, §§ 3º e 4º, da Resolução CVM 60;

ii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60; e

iii) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar os CRI ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora.

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

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

11.4. A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI, deve ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, convocar a Assembleia Especial de Titulares de CRI às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Especial de Titulares de CRI assim convocada deliberar em contrário.

11.5. Forma de Convocação. A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI deve ser encaminhada pela Emissora a cada investidor, com cópia ao Agente Fiduciário, e disponibilizada na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores.

11.6. Prazo para Realização. Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial deverá ser convocada com, no mínimo, de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação.

11.6.1. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleias Especiais de Investidores convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do art. 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, na forma do §1-A do artigo 26 da Resolução CVM 60.

11.6.2. Nos termos da Resolução CVM nº 60/21, os editais de convocação de Assembleias Especiais, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet <https://habitasec.com.br/>, imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

11.6.3. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia

Especial não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

11.7. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário. A Assembleia Especial de Titulares de CRI será convocada toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários e das Garantias, tiver de exercer ativamente os seus direitos estabelecidos em quaisquer Documentos da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora ou a qualquer dos Garantidores. Somente após definição da orientação pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer o seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação.

11.8. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou os Titulares de CRI não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

11.9. Responsabilidade da Emissora. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de 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 de CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

11.10. Legislação Aplicável. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares de CRI o disposto na Resolução CVM 60, bem como, no que couber, o disposto na Resolução CVM 81, no que for aplicável.

11.11. Instalação. Exceto se de outra forma disposta neste Termo, a Assembleia Especial de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

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

11.12.1. Os Titulares de CRI poderão exercer o voto em Assembleia de Titulares de CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial 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.

11.13. Quóruns. Os quóruns de deliberação das Assembleias Especiais de Titulares de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes (conforme o

caso) na Assembleia Especial de Titulares de CRI salvo se de outra forma prevista no presente instrumento.

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

11.15. Prestação de Informações. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Especiais de Titulares de 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 de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

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

11.17. 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 de CRI que representem 60% dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 60% dos CRI em Circulação presentes à referida Assembleia Especial de Titulares de CRI.

11.18. Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: (a) às datas de pagamento da Remuneração dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; (b) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, a Remuneração dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; (c) ao prazo de vencimento dos CRI; (d) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (e) aos Eventos de Vencimento Antecipado; (f) aos Créditos Imobiliários, que possa impactar os direitos dos Titulares de CRI; (g) às Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição das referidas Garantias, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias; (h) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; (i) qualquer alteração às previsões referentes ao resgate antecipado dos CRI; (j) qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); e (k) eventual deliberação acerca do investimento adotado para os recursos da Conta Centralizadora, deverão ser aprovadas, tanto em primeira convocação quanto em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.

11.19. Formato das Assembleias Especiais. A Assembleia Especial pode ser realizada: (i) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI somente possam participar e

votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (ii) de modo parcialmente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

11.19.1. No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do investidor. Caso a Assembleia Especial venha a ser realizada fisicamente, a Emissora repassará o custo pela locação do espaço para realização da Assembleia Especial à Devedora.

11.19.2. Os Titulares de CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela companhia securitizadora antes do início da assembleia

11.19.3. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Especiais 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 Especial de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais de Titulares de CRI.

11.19.4. As Assembleias Especiais 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.

11.19.5. A Assembleia Especial que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso na referida Assembleia Especial 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 Especial serão arcados pelos Fundos de Despesas ou, em caso de insuficiência destes, pela Devedora e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.

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

11.21. Dispensa de Assembleia Especial. As Partes concordam que este Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser aditados, independentemente de deliberação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial, sempre que tal aditamento: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras e mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (ii) decorrer na substituição dos direitos creditórios pela Securitizadora, estritamente de acordo com o previsto na regulamentação aplicável; (iii) for necessário em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes; (iv)

envolver a redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos Documentos da Operação; e/ou (v) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI.

11.23. Consulta Formal. As deliberações da Assembleia de Titulares de CRI poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Titulares do CRI, observado que nesse caso deve ser concedido aos Titulares de CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

11.24. Encaminhamento de Documentos para a CVM. As atas lavradas das Assembleias Especiais de Titulares de CRI serão encaminhadas pela Emissora somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE.

DESPESAS DA EMISSÃO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO E FUNDO DE DESPESAS

12.1. Despesas: Para fazer frente aos pagamentos das despesas relativas à administração do Patrimônio Separado (abaixo definido), das Garantias, dos demais Documentos da Operação, a emissão da Nota Comercial e aos valores relacionados às despesas e custos a serem incorridos para fins da Oferta, conforme o caso, nas quais incluem-se as despesas previstas no Anexo II que serão arcadas pelo Fundo de Despesas e/ou diretamente pela Emitente na sua insuficiência ("Despesas"):

- (i) Remuneração da Securitizadora: R\$ 4.000,00 em parcelas mensais
- (ii) Remuneração devida à Instituição Custodiante: (i) Registro da CCI. Será devido, 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; (ii) Custódia do Lastro. 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 (i) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e (iii) 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".
- (iii) Remuneração do Agente Fiduciário: R\$ 17.000,00 em parcelas anuais

(iv) Remuneração do Agente de Liquidação dos CRI. A remuneração do Agente de Liquidação dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), no montante equivalente a 200,00 em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora. Sendo certo que, para cada integralização de alguma Série do CRI, será acrescido o montante de R\$ 200,00 por série adicional a partir da efetiva integralização da respectiva série.;

(v) Remuneração do Escriturador dos CRI. A remuneração Escriturador dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), no montante equivalente a R\$ 180,00, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora. Sendo certo que, para cada integralização de alguma Série do CRI, será acrescido o montante de R\$ 180,00 por série adicional a partir da efetiva integralização da respectiva série.;

(vi) Remuneração do Escriturador das Notas Comerciais. A remuneração Escriturador das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Securitização), no montante equivalente a R\$5.000,00, em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora. Sendo certo que, para cada integralização de alguma série das Notas Comerciais, será acrescido o montante de R\$ 4.800,00 por série adicional a partir da efetiva integralização da respectiva série.;

(vii) Remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI. 170,00 em parcelas mensais;

(viii) Remuneração do Auditor Independente: 120,00 em parcelas mensais

(ix) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, desde que vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

(x) averbações, prenotações, cópias autenticadas de documentos societários, 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 e os custos relacionados à Assembleia Especial de Investidores, conforme previsto no Termo de Securitização;

(xi) os honorários, despesas e custos desde que razoáveis e dentro do padrão de mercado, de terceiros especialistas, advogados ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado, sendo certo que tais agentes deverão ser indicados e contratados pela Securitizadora;

(xii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

(xiii) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;

(xiv) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, incluindo mais não se limitando as taxas da B3, da CVM e da Anbima, bem como juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;

(xv) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora, quando necessárias à realização de Assembleia Especial de Investidores, na forma da regulamentação aplicável;

(xvi) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Securitizadora;

(xvii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que supervenientemente venham a ser imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização;

(xviii) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constrições judiciais ocorridas em contas da Securitizadora, decorrentes de ações correlacionadas com a Emissão, incluído o provisionamento financeiro correspondente aos valores dos bloqueios e constrições nas contas atingidas, até ulterior liberação dos valores ou êxito de defesa judicial; e

(xix) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização, ora descritas no **Anexo II** do presente instrumento.

12.1.1. O custo de administração continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração

esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

12.1.2. A remuneração dos prestadores de serviços será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso ainda estejam exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

12.1.3. As Despesas que, nos termos da Cláusula 12.1. acima, sejam pagas pela Emissora, serão reembolsadas pela Emitente no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as Despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

12.1.4. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso, conforme o caso, de qualquer das Despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; **(ii)** multa moratória de 2% (dois por cento); e **(iii)** atualização monetária pelo IPCA, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.

12.1.5. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer das Despesas 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.

12.1.6. Caso a Emitente não efetue o pagamento das Despesas previstas na Cláusula 12.1 acima, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado, de forma *pro rata*, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os Titulares de CRI arcarão com o referido pagamento, ressalvado seu direito de regresso contra a Emitente. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldas na forma desta cláusula serão pagas preferencialmente aos pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

12.2. Despesas Extraordinárias: Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 12.1 acima e relacionadas à Oferta ou aos CRI, serão arcadas exclusivamente pela Emitente, caso seja insuficiente o seu pagamento pelo Fundo de Despesas, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função: **(a)** 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; **(b)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; **(c)** despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference calls*, e **(d)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de assembleia especial de Titulares de 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. Adicionalmente, entende-se por reestruturação alterações nas condições do CRI relacionadas: (i) às garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos deste Termo; e/ou (iv) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e, (v) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da oferta que sejam necessárias e não estejam previstas nos documentos iniciais da Operação, também serão consideradas reestruturação ("Reestruturação") ("Despesas Extraordinárias").

12.3. Fundo de Despesas: Na primeira Data de Integralização dos CRI, a Emissora reterá e descontará, por conta e ordem da Emitente, para fins de pagamento das despesas relacionadas à emissão dos CRI, o valor equivalente a 12 meses do valor das Despesas mensais.

12.3.1. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao equivalente ao Valor do Fundo de Despesas, a Emissora deverá, em até 3 (três) Dias Úteis antes de cada Data de Pagamento, enviar notificação neste sentido para a Emitente, de forma que a Emitente deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas até o Valor do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora. A verificação do Fundo de Despesas será feita pela Emissora, mensalmente, em cada Data de Pagamento da Remuneração, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

12.3.2. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Emitente não efetuem diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Emitente no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

12.3.3. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Emissora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial de Titulares de CRI convocada para este fim.

12.3.4. Na hipótese da cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial de Titulares de CRI convocada com este fim deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a

Emitente e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta cláusula serão acrescidas à dívida da Emitente no âmbito das Notas Comerciais.

12.3.5. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Emissora com estas despesas.

12.3.6. Em nenhuma hipótese a Emissora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

12.3.7. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelos regimes fiduciários a serem instituídos pela Emissora e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Emissora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme definido abaixo), não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

12.3.8. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emitente nos Documentos da Operação, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquidos de tributos, pela Emissora, à Emitente, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emitente nos Documentos da Operação, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais decorrentes dos rendimentos dos investimentos dos valores existentes no Fundo de Despesas.

12.2. Despesas Suportadas pelos titulares dos CRI: considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado dos CRI, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pela Emitente, parte obrigada por tais pagamentos.

TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DE CRI

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos que não o imposto sobre a renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

As informações contidas nesse Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

13.1. **Tributação.** Serão ou poderão vir a ser, conforme o caso, de responsabilidade dos Titulares de CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI:

Imposto sobre a Renda (IR):

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A princípio, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, artigo 71 da Instrução Normativa RFB 1585e artigo 859, inciso I, do Decreto 9.580).

Não obstante a isenção de retenção do IRRF, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por

cento); e pela CSLL (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; (b) no caso das cooperativas de crédito, à alíquota de 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e, (c) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (artigo 1º da Lei 14.183). As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 28, § 10º, da Lei 9.532).

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de IRRF e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa RFB 1.585). Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981 e artigo 15, § 2º da Lei 9.532. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior:

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País.

Há, contudo, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos entrem no país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373) e não sejam considerados residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).

A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por certificados de recebíveis de agronegócio detidos por investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (artigo 85, § 4º, da Instrução Normativa RFB 1.585).

Conceitualmente, são entendidos como país ou jurisdição com tributação favorecida aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. De todo

modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais são atualmente considerados países ou jurisdições com tributação favorecida aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa RFB 1.037.

Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS):

O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei 9.718, artigo 1º da Lei 10.637 e da Lei 10.833).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8426, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, regra geral não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

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 pela Resolução CMN 4373, 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 dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Decreto 6.306. 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 transações 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 artigo 32, § 2º, inciso VI do Decreto 6.306. 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% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

PUBLICIDADE

14.1. Publicidade. Nos termos da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como convocações de Assembleia Especial, 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 e Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores –após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do § 5º do artigo 44, artigo 45, inciso “b” do artigo 46 e artigo 52º inciso IV e § 4º da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência.

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

REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

15.1. Registro do Termo de Securitização. O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados perante a B3, nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 e enviado para custódia junto à Instituição Custodiante ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo IX a este Termo de Securitização.

NOTIFICAÇÕES

16.1. Comunicações. Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que a Emissora e o Agente Fiduciário 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 1.101 e 1.102 – parte, Bloco A – Torre Norte, Brooklin Paulista
CEP 04578-910 – São Paulo - SP

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

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; e af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

16.1.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos, com exclusão de qualquer outra forma, quando (i) entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio; ou (ii) por correio eletrônico (*e-mail*), na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

16.1.2. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Termo de Securitização serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

FATORES DE RISCOS

17.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

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

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

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

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

(i) Política Econômica do Governo Federal: a economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil. A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevêê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas a nível federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: variação nas taxas de câmbio, controle de câmbio, índices de inflação, flutuações nas taxas de juros, falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais, racionamento de energia elétrica, instabilidade de preços, política fiscal e regime tributário e medidas de cunho político, social, econômico pandemias, períodos de quarentena, *lockdown*, que ocorram ou possam afetar o País. Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora, da Devedora, dos Avalistas e seus respectivos resultados operacionais, podendo comprometer o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito da Emissão e, conseqüentemente causar perdas financeiras aos Titulares de CRI.

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

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

por companhias brasileiras.

(ii) Efeitos da Política Anti-Inflacionária: historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por consequência sobre a Emissora, sobre a Devedora e sobre os Avalistas.

A redução da disponibilidade de crédito, visando o controle da inflação, pode afetar a demanda por títulos de renda fixa, tais como o CRI, bem como tornar o crédito mais caro, inviabilizando operações e podendo afetar o resultado da Emissora, da Devedora e dos Avalistas e consequentemente os Titulares de CRI.

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

(iv) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros: nos últimos anos, o país tem experimentado uma alta volatilidade nas taxas de juros. Uma política monetária restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta do BACEN a um eventual repique inflacionário, causa um *crowding out* na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. Tal elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito - dado a característica de "*risk-free*" de tais papéis, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI, podendo comprometer a liquidez dos CRI no mercado secundário e, consequentemente causar perdas financeiras aos Titulares de CRI.

(v) Efeitos da retração no nível da atividade econômica: eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode

acarretar a redução do montante dos Créditos Imobiliários, diminuindo a capacidade de pagamento da Devedora e/ou dos Avalistas, podendo afetar o fluxo de pagamentos das Notas Comerciais e, conseqüentemente dos CRI, o que ocasionaria prejuízos aos Titulares de CRI. Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, o que pode prejudicar o desempenho da Emissora, da Devedora, dos Avalistas e seus respectivos resultados operacionais, podendo comprometer o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito da Emissão e, conseqüentemente causar perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional

(vi) Riscos do ambiente macroeconômico internacional: o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão e, conseqüentemente causar perdas financeiras aos Titulares de CRI.

(vii) Riscos relativos à Guerra Ucrânia x Rússia: Com a invasão da Rússia à Ucrânia, mercados precificam um cenário de inflação mais acelerada acompanhada de uma redução do ritmo de atividade econômica. Com o aumento da tensão geopolítica, o fornecimento de mercadorias básicas que possuem sua origem no setor primário da economia deve ficar fortemente comprometido, acentuando ainda mais os gargalos na cadeia de suprimentos e aumento dos preços das commodities, o aumento dos preços de tais mercadorias e a possível depreciação do real devem pressionar ainda mais a inflação, o que poderia impactar negativamente a capacidade de pagamento dos clientes e a margem bruta das

construtoras. Portanto, pode haver uma diminuição do crescimento econômico e uma diminuição dos lucros das empresas, podendo afetar a capacidade de adimplemento dos CRI pela Devedora e, conseqüentemente, suas capacidades de cumprimento das obrigações previstas na presente Oferta, afetando negativamente os Titulares de CRI.

Riscos Relacionados à Emissora:

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

(ix) Crescimento da Emissora e de seu capital: o capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora afetando assim a emissão dos CRI e/ou a função da Emissora no âmbito da Oferta, da vigência dos CRI e conseqüentemente os Titulares de CRI.

(x) 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 dos produtos da Emissora. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora.

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

(xii) Risco de alteração normativa em relação a Lei 14.430: A Lei nº 14.430 de 03 de agosto de 2022, dispõe, em seu artigo 27, §4º, que o patrimônio separado não pode ser afetado por quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza

fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos. No entanto, a Lei nº 14.430 não revogou expressamente a Medida Provisória 2.158-35, que estabelece, em seu artigo 76, que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo 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”. Embora a Lei 14.430, seja posterior à Medida Provisória 2.158-35 e específica no que se refere a lastros de certificados de recebíveis, como os de CRI, não havendo a revogação expressa da Medida Provisória 2.158-35, poderá haver a discussão acerca dos Créditos Imobiliários serem 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 haja a afetação do patrimônio separado, conforme descrito acima, concorrerão os titulares destes créditos com os Titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos créditos do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível que os créditos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores.

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

(xiv) Risco da não realização da carteira de ativos: a Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora afetará negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário poderá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares de 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 de CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos investidores.

(xv) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora: os CRI são lastreados nas Notas Comerciais, emitidas pela Devedora de acordo com os Termos de Emissão, das quais decorrem os Créditos Imobiliários que são vinculados aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas nos Termos de Emissão, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial das Notas Comerciais, 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 de CRI, podendo afetar a capacidade de recebimento dos CRI pelos investidores e ocasionar perdas financeiras aos investidores.

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

(xvii) 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 única fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora e/ou pelos Avalistas 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 poderá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares de 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 de CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos investidores.

Riscos Relativos à Devedora, aos Avalistas e ao Imóvel SPE Aurora e ao Imóvel SPE Vitra

(xviii) O risco de crédito da Devedora e dos Avalistas pode afetar adversamente os CRI: os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora

contra a Devedora, oriundos das Notas Comerciais. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos de acordo com o Termo de Securitização depende do pagamento integral 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 e/ou dos Avalistas 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 e/ou pelos Avalistas, o valor a ser recebido pelos Titulares de 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 da pretensão creditícia dos Titulares de CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos investidores.

(xix) Riscos relacionados à capacidade da Devedora e dos Avalistas de honrarem suas obrigações: a Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora e dos Avalistas de honrarem as suas obrigações no âmbito dos Documentos da Operação. Os Titulares de CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI, caso a Devedora e/ou os Avalistas não tenham recursos suficientes para honrar o pagamento das Notas Comerciais.

(xx) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: a auditoria legal conduzida pelo escritório especializado está sendo realizada com escopo limitado à Devedora, aos Avalistas, aos antecessores dos últimos 10 (dez) anos das matrículas originárias do Imóvel SPE Aurora e do Imóvel SPE Vitra, envolvendo os documentos por eles efetivamente disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos representantes da Devedora e dos Avalistas para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários ou pessoais necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome da Devedora, dos Avalistas, do Imóvel SPE Aurora e do Imóvel SPE Vitra e seus respectivos proprietários, sendo certo que não foram e não serão analisadas as certidões em nome da Securitizadora; (iv) analisar parte (e não a totalidade) dos contratos financeiros de determinadas partes auditadas, sendo certo que não foram e não serão analisados contratos financeiros celebrados pela Securitizadora; e (v) analisar documentos e certidões relacionadas ao Imóvel SPE Aurora e ao Imóvel SPE Vitra, sendo certo que a análise dos documentos e certidões relacionadas aos proprietários antecessores dos últimos 10 (dez) anos foi limitada aos documentos que a Devedora conseguiu obter, não esgotando os documentos solicitados pelo assessor legal da Oferta. Não é possível garantir que questões não abarcadas pelo escopo destacado acima não afetarão negativamente a capacidade financeira ou operacional da Devedora, dos Avalistas ou o Imóvel SPE Aurora e o Imóvel SPE Vitra, de qualquer modo.

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

(xxi) Risco relacionado a tributação dos CRI: atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado. 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 de CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações, incluindo, sem limitação, em decorrência de eventual descaracterização do lastro dos CRI como crédito imobiliário, de modo poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI.

Outros riscos:

(xxii) Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem diretamente 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 de CRI, de modo poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI.

(xxiii) Risco relacionado ao registro dos CRI na CVM por meio do rito automático. A Oferta será realizada nos termos da Resolução CVM 160 por meio do rito automático, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder não foram e não serão objeto de análise prévia pela CVM, podendo esta autarquia, caso analise a Oferta, fazer eventuais exigências e até mesmo determinar seu cancelamento, o que poderá afetar adversamente o potencial investidor. Nesse sentido, os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora e a Devedora, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores em geral que não são classificados como Investidores Profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas por meio do rito ordinário perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM.

(xxiv) 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 de 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 do seu vencimento, o que poderá resultar em prejuízos financeiros para os Titulares de CRI.

(xxv) Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar ou determinar a antecipação dos pagamentos ou resgate antecipado dos CRI: a ocorrência de qualquer evento que acelere o pagamento dos Créditos Imobiliários ensejará o resgate antecipado ou amortização extraordinária dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, de modo poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI.

(xxvi) 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 investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

(xxvii) Risco de estrutura: a presente Emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, em particular nas emissões lastreadas em créditos imobiliários assim caracterizados pela sua destinação à compra de equipamentos acedidos à bens imóveis por construção, tal como a presente Emissão de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos, inclusive perda do benefício fiscal consubstanciado na isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida pelos CRI.

(xxviii) 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, podendo resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI.

(xxix) Risco da não contratação de instituição intermediária líder da Oferta: a Oferta dos CRI será realizada sem a contratação de instituição intermediária líder, em conformidade com o artigo 43 da Resolução CVM 60, sendo a distribuição realizada diretamente pela Securitizadora. Nesse sentido, a Oferta não contou com a participação de outra instituição responsável pela análise independente e distribuição dos CRI e pela coordenação da Oferta, que foi realizada diretamente pela Securitizadora, o que poderá afetar adversamente o potencial investidor.

(xxx) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora: considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso os Fundos de Despesas e o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as Despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos do Termo de Securitização, podendo resultar

em possível perda financeira aos Titulares de CRI.

(xxxii) Risco de ausência de quórum para deliberação em Assembleia Especial: determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial necessitam quórum mínimo ou qualificado estabelecidos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial, podendo resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI.

(xxxiii) Risco de insuficiência das Garantias e demora no processo de excussão: não há como garantir que no caso de excussão das Garantias, os recursos oriundos da tal excussão, incluindo, sem limitação, os recursos oriundos da excussão dos Avais, sejam suficientes para o integral adimplemento das Obrigações Garantidas. Nesse sentido, é possível que, mesmo após a completa excussão das Garantias, os Titulares de CRI não recebam integralmente o valor a eles devido. Adicionalmente, na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora iniciará o processo de excussão das Garantias, e não é possível afirmar se tais garantias serão executadas de forma célere, apesar dos melhores esforços da Securitizadora e do Agente Fiduciário, nos termos previstos nos respectivos contratos, podendo resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI.

(xxxiii) Risco Relação à Não Formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis: Na data da integralização dos CRI, a Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis não estará celebrada nem registrado, observado o prazo para celebração e registro das referidas garantias nos respectivos cartórios dispostos nos Termos de Emissão, sendo que há o risco de que referidas garantias não sejam perfeitamente formalizadas por alguma razão externa a esta Emissão. Neste sentido, enquanto não registradas, referidas garantias não estarão formal e plenamente constituídas, o que dificultará ou até impossibilitará a sua excussão no caso do inadimplemento das respectivas Obrigações Garantidas e que pode afetar a suficiência das Garantias, afetando de modo adverso negativo os Titulares de CRI.

(xxxiv) Risco Relação à Condição Suspensiva da Cessão Fiduciária: Na data da integralização dos CRI, o Contrato de Cessão Fiduciária não estará surtindo completamente seus efeitos em razão da condição suspensiva, sendo que há o risco de que referida garantia não tenha seus efeitos cumpridos por alguma razão externa a esta Emissão. Neste sentido, enquanto não cumprida a condição suspensiva, referida garantia não surtirá efeitos o que dificultará a sua excussão no caso do inadimplemento das respectivas Obrigações Garantidas e que pode afetar a suficiência das Garantias, afetando de modo adverso negativo os Titulares de CRI.

(xxxv) Risco referente ao Lock-up de Negociação dos CRI: Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários, observado que os CRI adquiridos no âmbito da Oferta deverão obedecer às seguintes restrições: ficarão bloqueados na B3 e

somente poderão ser negociados no mercado secundário junto (a) a Investidores Qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, (b) ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, nos termos do inciso "ii" do artigo 86 da Resolução CVM nº 160, o que pode diminuir sua liquidez no mercado secundário, e, conseqüentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

(xxxvi) Risco de insuficiência de recursos para a conclusão das obras dos Empreendimentos: A comprovação, pela Emitente à Securitizadora, de que os recursos oriundos da Emissão são suficientes para a finalização das obras dos Empreendimentos, foi realizada por meio do envio de relatório do Agente de Medição. Em razão da alteração das condições de mercado inicialmente consideradas ou ainda de eventuais problemas financeiros, administrativos ou operacionais da Devedora e/ou dos Avalistas PJ pode ser que o estudo realizado para estabelecer o volume para a conclusão das obras dos Empreendimentos não seja suficiente. Os atrasos nas obras, escassez de mão de obra qualificada ou as condições adversas descritas acima podem aumentar os custos dos Empreendimentos, podendo causar a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos Empreendimentos. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos financeiros à Devedora, aos Avalistas e, conseqüentemente aos Titulares de CRI.

(xxxvii) Risco de incidência de passivos que podem causar o atraso para a conclusão das obras dos Empreendimentos. As atividades da Devedora e dos Avalistas PJ envolvem a incorporação, venda e construção de empreendimentos. Dentre os principais riscos relacionados aos projetos, ressalta-se a duração dos trâmites internos para análise e aprovação dos órgãos competentes, a necessidade de regularização das áreas dos imóveis e de eventuais pendências a eles relacionadas, a obtenção de licenças ambientais, possibilidade de exigências formuladas pelos órgãos envolvidos que demandem tempo para a execução e cumprimento, possibilidade de alterações na lei de zoneamento urbano, do uso e ocupação do solo e proteção ambiental e/ou no plano diretor estratégico aplicável que impossibilitem as construções e/ou reformas inicialmente previstas, ocorrência de custos acima do orçado, eventual necessidade do aval dos proprietários dos imóveis locados e dos outorgantes da superfície para realização de obras nos imóveis e, conseqüentemente, o não cumprimento dos prazos de entrega e conclusão dos projetos.

Tais riscos podem resultar na necessidade de adiantamento de recursos financeiros para cobrir tais custos acima do orçado e/ou de incorrer em atraso no início de geração de receitas de vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar os negócios da Devedora e dos Avalistas PJ e resultados operacionais de forma negativa.

A Devedora e os Avalistas PJ podem, ainda, incorrer em custos adicionais de construção que ultrapassem o orçamento original, principalmente em função de (i) aumento de custos de materiais, (ii) aumento de custo de mão de obra, (iii) atraso no cronograma previsto para conclusão das obras, (iv) aumento de taxas de juros e (v) necessidade de regularização do terreno quanto a aspectos ambientais. Esses fatores de risco podem resultar em aumento de custos não refletidos no Índice Nacional de Custo da Construção – INCC. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos financeiros à Devedora, aos Avalistas e, conseqüentemente aos Titulares de CRI.

(xxxviii) Riscos relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão das obras dos Empreendimentos Imobiliários. Podem ocorrer atrasos na execução dos Empreendimentos, defeitos em materiais e/ou falhas de mão de obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão dos Empreendimentos e, caso sejam constatados vícios construtivos depois da conclusão, podem sujeitar a Devedora e os Avalistas PJ a ações judiciais cíveis propostas por adquirentes das Unidades.

Tais fatores também sujeitar a Devedora e os Avalistas ao pagamento de indenizações ou ainda diminuir sua rentabilidade. A execução dos Empreendimentos também pode sofrer atrasos devido à: (i) demora ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais e incêndios; (iii) atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão de obra; (iv) acidentes; (v) questões trabalhistas, como greves e paralisações; (vi) imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, (vii) controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas; (viii) condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores.

O descumprimento do prazo de construção e conclusão dos Empreendimentos pode gerar atrasos no recebimento do fluxo de Direitos Creditórios, o que pode aumentar a necessidade de capital da Devedora e dos Avalistas, como também gerar contingências com os compradores das Unidades, em função das entregas com atraso, o que poderá resultar em aumento no número de distratos pleiteados por tais compradores, impactando assim adversamente o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios podendo desenquadrar o Índice de Garantia e a afetar a Amortização Antecipada Obrigatória e, conseqüentemente o fluxo de pagamento dos CRI, podendo gerar prejuízos financeiros aos investidores.

(xxxix) Risco relacionado à performance das vendas as Unidades que podem frustrar a performance dos Empreendimentos. O valor das Unidades pode variar de acordo com as condições econômicas e de mercado, o que pode impactar adversamente (i) as receitas e fluxos de caixa da Devedora e dos Avalistas PJ e (ii) o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios. Os fatores que afetam o valor dos investimentos imobiliários incluem, dentre outros:

- condições econômicas globais, regionais e locais;
- competição com outros espaços disponíveis;
- condições locais, tais como excesso ou escassez de oferta ou redução de demanda imobiliária na área;
- qualidade na administração e gestão dos Empreendimentos;
- o desenvolvimento ou renovação das propriedades da Devedora e dos Avalistas PJ;
- mudanças nas taxas de venda dos imóveis;
- mudanças nas taxas e outras despesas imobiliárias;
- se os inquilinos e usuários, consideram a propriedade atrativa;

- as condições financeiras dos devedores dos Direitos Creditórios, incluindo insolvência ou inadimplência;
- disponibilidade de financiamento em termos aceitáveis;
- inflação ou deflação;
- flutuações na taxa de juros;
- taxas de desemprego;
- disponibilidade de seguros adequados e a capacidade de obtê-los;
- mudanças de legislações tributárias e de zoneamento;
- regulamentação governamental;
- potenciais responsabilizações perante as leis ambientais e outras leis ou regulamentos;
- desastres naturais;
- fatores competitivos em geral; e
- mudanças climáticas no geral.

As receitas de vendas das Unidades podem declinar como consequência de mudanças adversas em quaisquer dos fatores acima citados, impactando assim adversamente o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios podendo desenquadrar o Índice de Garantia e a afetar a Amortização Antecipada Obrigatória e, consequentemente o fluxo de pagamento dos CRI, podendo gerar prejuízos financeiros aos investidores.

(xl) Riscos relacionados aos distratos dos contratos celebrados com os adquirentes das Unidades objeto dos Direitos Creditórios. Em 28 de dezembro de 2018, entrou em vigor a Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018 ("Lei do Distrato"), que disciplina a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em regime de incorporação e em parcelamento de solo urbano. A Lei do Distrato regulamenta, dentre outros aspectos, os valores que devem ser devolvidos a adquirentes que derem ensejo a distrato ou resolução do contrato. Nos termos da Lei do Distrato, (i) caso a incorporação esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação, a companhia poderá estabelecer uma cláusula penal, prevendo retenção de até 50% do valor pago pelo adquirente até o momento do distrato; ou (ii) caso não haja o estabelecimento do regime de patrimônio de afetação, a retenção poderá ser de até 25% do valor pago pelo adquirente até o momento do distrato. Por consequência dos distratos, deverá ser reconhecida baixa em potencial Direito Creditório futuro, o que poderá impactar diretamente o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios, bem como a receita e a geração de caixa da Devedora e dos Avalistas PJ, prejudicando a rentabilidade dos Empreendimentos.

O cancelamento da venda impacta negativamente o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios, bem como a receita e a geração de caixa da Devedora e dos Avalistas PJ em razão do dispêndio de recursos para ressarcir o cliente em 30 (trinta) dias da expedição do "habite-se" ou documento equivalente emitido pelo órgão público municipal, nos termos da legislação local, considerando que as Unidades do Empreendimento serão objeto de

regime de patrimônio de afetação. Adicionalmente, o retorno da Unidade para o estoque gera novos custos para revendê-la e, no caso de uma Unidade pronta, gera, ainda, custos adicionais com condomínio, IPTU e conservação, impactando assim adversamente o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios podendo desenquadrar o Índice de Garantia e a afetar a Amortização Antecipada Obrigatória, bem como o fluxo de caixa da Devedora e dos Avalistas PJ e, conseqüentemente o fluxo de pagamento dos CRI, podendo gerar prejuízos financeiros aos investidores.

(xli) 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.

DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1. Renúncia. 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 e/ou aos Titulares de 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 ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

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

18.4. Título Executivo. A Emissora e o Agente Fiduciário 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.

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

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

18.7. Novação. O não exercício pela Securitizadora e o Agente Fiduciário de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Termo de Securitização ou pela lei, bem

como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

18.8. Sucessão. O presente Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando a Securitizadora e o Agente Fiduciário, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

18.9. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Securitizadora e o Agente Fiduciário, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, exceto pelos casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriados declarados nacionais, sábados ou domingos.

18.10. Assinatura Digital. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das Partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil; ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Securitização, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

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

FORO

20.1. Foro. A Emissora e o Agente Fiduciário 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 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.



E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Termo de Securitização em forma eletrônica podendo, neste caso, se utilizar processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas – ICP-Brasil, ou, alternativamente, por meio de outra plataforma de assinatura eletrônica utilizados como meio de comprovação de autoria e integridade de documentos em forma eletrônica, produzindo todos os seus efeitos em relação aos signatários, conforme parágrafo 1º do artigo 10º da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, e artigo 219, do Código Civil, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 12 de dezembro de 2024.

(Assinaturas seguem nas páginas seguintes)
(Restante da página deixado intencionalmente em branco)



Página de Assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 72ª Emissão, em 2 (Duas) Séries, em Classe Única, da Habitasec Securitizadora S.A., com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Salas X Itmag Ltda.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome: Simone SANTINI
Cargo: Analista de Estruturação

Nome: Cristiane Monique MARTINS
Cargo: Analista Jurídico

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

DocuSigned by:

Melson Raposo Leite

5D86604FCE314D2...

ANEXO I

CRONOGRAMA PAGAMENTO

Período:	Data de Vencimento do CRI	Taxa de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	12/12/2024		
1	29/01/2025	0,0000%	Sim
2	27/02/2025	0,0000%	Sim
3	27/03/2025	0,0000%	Sim
4	29/04/2025	0,0000%	Sim
5	28/05/2025	0,0000%	Sim
6	27/06/2025	0,0000%	Sim
7	29/07/2025	0,0000%	Sim
8	27/08/2025	0,0000%	Sim
9	29/09/2025	0,0000%	Sim
10	29/10/2025	0,0000%	Sim
11	27/11/2025	0,0000%	Sim
12	29/12/2025	0,0000%	Sim
13	28/01/2026	0,0000%	Sim
14	27/02/2026	0,0000%	Sim
15	27/03/2026	0,0000%	Sim
16	29/04/2026	0,0000%	Sim
17	27/05/2026	0,0000%	Sim
18	29/06/2026	0,0000%	Sim
19	29/07/2026	0,0000%	Sim
20	27/08/2026	0,0000%	Sim
21	29/09/2026	0,0000%	Sim
22	28/10/2026	0,0000%	Sim
23	27/11/2026	0,0000%	Sim
24	29/12/2026	0,0000%	Sim
25	27/01/2027	4,1667%	Sim
26	01/03/2027	4,3478%	Sim
27	29/03/2027	4,5455%	Sim
28	28/04/2027	4,7619%	Sim
29	27/05/2027	5,0000%	Sim
30	29/06/2027	5,2632%	Sim
31	28/07/2027	5,5556%	Sim
32	27/08/2027	5,8824%	Sim
33	29/09/2027	6,2500%	Sim
34	27/10/2027	6,6667%	Sim

35	29/11/2027	7,1429%	Sim
36	29/12/2027	7,6923%	Sim
37	27/01/2028	8,3333%	Sim
38	29/02/2028	9,0909%	Sim
39	29/03/2028	10,0000%	Sim
40	27/04/2028	11,1111%	Sim
41	29/05/2028	12,5000%	Sim
42	28/06/2028	14,2857%	Sim
43	27/07/2028	16,6667%	Sim
44	29/08/2028	20,0000%	Sim
45	27/09/2028	25,0000%	Sim
46	27/10/2028	33,3333%	Sim
47	29/11/2028	50,0000%	Sim
48	27/12/2028	100,0000%	Sim

ANEXO II DESPESAS

Custos FLAT	Agente	Alíquota ou Valor	Tributos	Total Geral
Estruturação	Habitasec	R\$ 1.225.000,00	12,15%	R\$ 1.394.422,31
Taxa de Administração do Patrimônio Separado	Habitasec	R\$ 4.000,00	12,15%	R\$ 4.553,22
Assessor Legal	Tauil & Chequer Advogados	R\$ 100.000,00	15,00%	R\$ 117.647,06
Registro CCI	OT	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
Custodiante	OT	R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82
Escriturador NC	OT	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
Agente Fiduciário	OT	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17
Implantação CRI	OT	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
Registro CRI	B3	0,0230% do CRI	0,00%	R\$ 8.050,00
Registro CCI	B3	0,001% das CCI	0,00%	R\$ 448,70
Taxa verificação registro CVM	CVM	0,03% do CRI	0,00%	R\$ 10.500,00
Taxa Registro Oferta Anbima	Anbima	0,002924% do CRI	0,00%	R\$ 10.441,00

Taxa Registro Base de Dados Anbima	Anbima	0,004177% do CRI	0,00%	R\$ 2.979,00
Análise Inicial Agente de medição	Monitori	R\$ 5.000,00	0,00%	R\$ 5.000,00
Agente de monitoramento	Monitori	R\$ 4.400,00	0,0%	R\$ 4.400,00
Total				R\$ 1.601.696,83

Custos de Manutenção	Agente	Valor	Tributos	Total Geral
Escrituração	Itaú	R\$ 180,00 por mês	0,00%	R\$ 180,00
Manutenção de Conta Corrente	Itaú	R\$ 122,00 por mês	0,00%	R\$ 122,00
Auditoria	Diversos	R\$ 120,00 por mês	0,00%	R\$ 120,00
Contabilidade	Diversos	R\$ 170,00 por mês	0,00%	R\$ 170,00
Liquidante	B3	R\$ 200,00 por mês	0,00%	R\$ 200,00
Taxa de Administração do Patrimônio Separado	Habitasec	R\$ 4.000,00 por mês	12,15%	R\$ 4.553,22
Medição de Obra	Monitori	R\$ 3.000,00	0,0%	R\$ 3.000,00
Monitoramento de Carteira	Monitori	R\$ 4.400,00 por mês	0,00%	R\$ 4.400,00



Agente Fiduciário	OT	R\$ 17.000,00 por ano	12,15%	R\$ 19.351,17
Instituição Custodiante	OT	R\$ 6.000,00 por ano	12,15%	R\$ 6.829,82
Escrituração NC	OT	R\$ 5.000,00 por ano	12,15%	R\$ 5.691,52
Estimativa Total Mês				R\$ 18.951,06

ANEXO III

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora junto à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894 cj 9, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), na qualidade de Emissora dos certificados de recebíveis imobiliários em 2 (Duas) Séries, em Classe Única da 72ª (Septuagésima Segunda) emissão ("CRI") da Emissora, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 72ª (septuagésima segunda) Emissão, em 2 (Duas) Séries, em Classe Única, da Habitasec Securitizadora S.A., com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Salas X Itmag Ltda.*", firmado entre a Emissora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o assessor legal da Emissão, 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, bem como declara que instituiu Regime Fiduciário e do Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, na forma do artigo 25 da Lei 14.430, conforme e enquanto em vigor, representados integralmente pelas CCI, pela Conta Centralizadora, pelas Garantias, pelos Fundos.

Os termos iniciados em letras maiúsculas e aqui não definidos tem o seu significado atribuído no Termo de Securitização.

São Paulo, 12 de dezembro de 2024.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome: Simone Santini
Cargo: Analista de Estruturação
CPF: 292.680.998-02

Nome: Cristiane Monique Martins
Cargo: Analista Jurídico
CPF: 412.787.788-02

ANEXO IV
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITOS DE INTERESSES

Agente Fiduciário Cadastrado na CVM

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 1.101 e 1.102 – parte, Bloco A – Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP 04578-910
Cidade / Estado: São Paulo - SP
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 72ª
Número da Série: em 2 (duas) Séries, em Classe Única
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Quantidade: 35.000
Forma: nominativa escritural
Espécie: Quirografia
Classe: única

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 12 de dezembro de 2024.

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

Nome:
Cargo:
CPF:

ANEXO V

DECLARAÇÃO DA EMISSORA (DISTRIBUIDORA)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora junto à Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894 cj 9, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emissora**"), na qualidade Emissora dos CRI e de responsável pela distribuição, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60 (conforme definido no Termo de Securitização) dos certificados de recebíveis imobiliários, em 2 (duas) séries, em classe única, da 72ª (Septuagésima segunda) emissão ("**CRI**") das Emitentes, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 72ª (septuagésima segunda) Emissão, em 2 (Duas) Séries, em Classe Única, da Habitasec Securitizadora S.A., com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Salas X Itmag Ltda.*", firmado entre a Emissora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("**Agente Fiduciário**" e "**Termo de Securitização**", respectivamente), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o assessor legal da Emissão, 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.

Os termos iniciados em letras maiúsculas e aqui não definidos tem o seu significado atribuído no Termo de Securitização.

São Paulo, 12 de dezembro de 2024.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome:
Cargo:
CPF:

Nome:
Cargo:
CPF:

ANEXO VI

EMISSÕES COM PARTICIPAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO E EMISSORA OU MEMBROS DO GRUPO ECONÔMICO

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 27
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.000.000,00	Quantidade de ativos: 42000
Data de Vencimento: 25/09/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação Fiduciária sobre os imóveis descritos na matrículas n°s 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os Imóveis: (a) objeto da matrícula nº 295.665 do 9º RGI São Paulo - SP; (b) objeto da matrícula nº 189.343 do 8º RGI São Paulo - SP; (c) objeto da matrícula nº 184.451 do 8º RGI São Paulo - SP; (d) objeto da matrícula nº 228.990 do 6º RGI São Paulo - SP; (e) objeto da matrícula nº 102.653 do 5º RGI São Paulo - SP; (f) objeto da matrícula nº 124.619 do 2º RGI São Paulo - SP; (g) objeto da matrícula nº 260.037 do 15º RGI São Paulo - SP; (h) objeto da matrícula nº 259.921 do 15º RGI São Paulo - SP; (i) objeto da matrícula nº 259.920 do 15º RGI São Paulo - SP; (j) objeto da matrícula nº 421.269 do 11º RGI São Paulo - SP; (k) objeto da matrícula nº 421.421 do 11º RGI São Paulo - SP; (l) objeto da matrícula nº 421.260 do 11º RGI São Paulo - SP; (m) objeto da matrícula nº 421.243 do 11º RGI São Paulo - SP; (n) objeto da matrícula nº 421.242 do 11º RGI São Paulo - SP; (o) objeto da matrícula nº 251.952 do 1º RGI São José dos Campos - SP; (p) objeto da matrícula nº 157.053 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (q) objeto da matrícula nº 156.827 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (r) objeto da matrícula nº 157.053 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (s) objeto da matrícula nº 157.004 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (t) objeto da matrícula nº 149.745 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (u) objeto da matrícula nº 149.969 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (v) objeto da matrícula nº 149.833 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 9
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 25/08/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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 Jundiaí.	

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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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 nº 83.100 do 2º Oficial do Registro de Imóveis de Recife/PE; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre as participações da PERNAMBUCO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES AURORA PRINCE SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 43.167.004/0001-71; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foi cedido a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 56
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: INCC + 8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) MARCELO GINZBERG, (b) ALAN GINZBERG, (c) ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., inscrita perante o CNPJ nº 06.166.939/0001-07; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) 100% (cem por cento) das Quotas da AR15 - INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ nº 24.503.399/0001-91, e (b) 100% (cem por cento) das Quotas da AR11 - INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 18.181.104/0001-05; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre (a) o imóvel objeto da matrícula nº 205.740, do 8º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de São Paulo/SP, e (b) o imóvel objeto da matrícula nº 161.913, do 10º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de São Paulo/SP; (iv) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - após o registro do memorial de incorporação de cada um dos Empreendimentos, serão cedidos os direitos creditórios que recairão sobre determinadas unidades autônomas dos Empreendimentos ou sobre determinada fração ideal de cada um dos Empreendimentos; (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 59
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.176.000,00	Quantidade de ativos: 10176
Data de Vencimento: 22/07/2027	

Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.

Status: 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: 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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 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	
Inadimplimentos 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	
Inadimplimentos 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 descritas 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os Imóveis: (a) objeto da matrícula nº 295.665 do 9º RGI São Paulo - SP; (b) objeto da matrícula nº 189.343 do 8º RGI São Paulo - SP; (c) objeto da matrícula nº 184.451 do 8º RGI São Paulo - SP; (d) objeto da matrícula nº 228.990 do 6º RGI São Paulo - SP; (e) objeto da matrícula nº 102.653 do 5º RGI São Paulo - SP; (f) objeto da matrícula nº 124.619 do 2º RGI São Paulo - SP; (g) objeto da matrícula nº 260.037 do 15º RGI São Paulo - SP; (h) objeto da matrícula nº 259.921 do 15º RGI São Paulo - SP; (i) objeto da matrícula nº 259.920 do 15º RGI São Paulo - SP; (j) objeto da matrícula nº 421.269 do 11º RGI São Paulo - SP; (k) objeto da matrícula nº 421.421 do 11º RGI São Paulo - SP; (l) objeto da matrícula nº 421.260 do 11º RGI São Paulo - SP; (m) objeto da matrícula nº 421.243 do 11º RGI São Paulo - SP; (n) objeto da matrícula nº 421.242 do 11º RGI São Paulo - SP; (o) objeto da matrícula nº 251.952 do 1º RGI São José dos Campos - SP; (p) objeto da matrícula nº 157.053 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (q) objeto da matrícula nº 156.827 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (r) objeto da matrícula nº 157.053 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (s) objeto da matrícula nº 157.004 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (t) objeto da matrícula nº 149.745 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (u) objeto da matrícula nº 149.969 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (v) objeto da matrícula nº 149.833 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 39
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 23/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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: 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos 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: 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 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: 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 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: 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: 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); (v) Alienação Fiduciária de Imóveis MN15 Ibirapuera; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Estação Vila Prudente); (vii) 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); (v) Alienação Fiduciária de Imóveis MN15 Ibirapuera; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Estação Vila Prudente); (vii) 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) inoccorrência 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 Aliados 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 nº 30.448, registrado no cartório de Campos do Jordão/SP (III) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente (i) a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos os direitos creditórios, (ii) se compromete a ceder e transferir à fiduciária de todos e quaisquer direitos creditórios (IV) Fundos de obras (V) Fundo de reserva

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA

Ativo: CRI

Série: 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 nº 30.448, registrado no cartório de Campos do Jordão/SP (III) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente (i) a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos os direitos creditórios, (ii) se compromete a ceder e transferir à fiduciária de todos e quaisquer direitos creditórios (IV) Fundos de obras (V) Fundo de reserva

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA

Ativo: CRI

Série: 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 nº 30.448, registrado no cartório de Campos do Jordão/SP (III) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente (i) a posse indireta e a

propriedade fiduciária de todo os direitos creditórios, (ii) se compromete a ceder e transferir à fiduciária de todos e quaisquer direitos creditórios (IV) Fundos de obras (V) Fundo de reserva

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 339	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.880.000,00	Quantidade de ativos: 3880
Data de Vencimento: 13/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Destinação, referente ao 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 nº 30.448, registrado no cartório de Campos do Jordão/SP (III) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente (i) a posse indireta e a propriedade fiduciária de todo os direitos creditórios, (ii) se compromete a ceder e transferir à fiduciária de todos e quaisquer direitos creditórios (IV) Fundos de obras (V) Fundo de reserva	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 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 nº 30.448, registrado no cartório de Campos do Jordão/SP (III) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente (i) a posse indireta e a propriedade fiduciária de todo os direitos creditórios, (ii) se compromete a ceder e transferir à fiduciária de todos e quaisquer direitos creditórios (IV) Fundos de obras (V) Fundo de reserva	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série:	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 17/10/2029	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) BONELLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ nº09.569.513/0001-92, (b) ROBERTO BONASSOLI, e (c) ROSIANI BERNARDI TOZI BONASSOLI; (ii) Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária - foram cedidos e prometeram a ceder fiduciariamente à Cessionária todos os Direitos Creditórios, devidamente identificados nos Anexos I e II do Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% do capital social da JABOH EDIFÍCIO RESIDENCIAL SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 45.774.689/0001-40; (iv) Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo - sobre Imóvel objeto da matrícula nº 227.345 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba/SP e das Unidades Autônomas descritas e caracterizadas no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série:	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 17/10/2029	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) BONELLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ nº09.569.513/0001-92, (b) ROBERTO BONASSOLI, e (c) ROSIANI BERNARDI TOZI BONASSOLI; (ii) Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária - foram cedidos e prometeram a ceder fiduciariamente à Cessionária todos os Direitos Creditórios, devidamente identificados nos Anexos I e II do Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% do capital social da JABOH EDIFÍCIO RESIDENCIAL SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 45.774.689/0001-40; (iv) Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo - sobre Imóvel objeto da matrícula nº 227.345 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba/SP e das Unidades Autônomas descritas e caracterizadas no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras.	

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

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 24/09/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Aval - prestado pelo Avalista José Nazareno Teixeira; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.550.000,00	Quantidade de ativos: 5550
Data de Vencimento: 16/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) BONELLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ nº09.569.513/0001-92, (b) ROBERTO BONASSOLI, e (c) ROSIANI BERNARDI TOZI BONASSOLI; (ii) Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária - foram cedidos e prometeram a ceder fiduciariamente à Cessionária todos os Direitos Creditórios, devidamente identificados nos Anexos I e II do Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% do capital social da JABOH EDIFÍCIO RESIDENCIAL SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 45.774.689/0001-40; (iv) Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo - sobre Imóvel objeto da matrícula nº 227.345 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba/SP e das Unidades Autônomas descritas e caracterizadas no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.550.000,00	Quantidade de ativos: 5550
Data de Vencimento: 16/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) BONELLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ nº09.569.513/0001-92, (b) ROBERTO BONASSOLI, e (c) ROSIANI BERNARDI TOZI BONASSOLI; (ii) Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária - foram cedidos e prometeram a ceder fiduciariamente à Cessionária todos os Direitos Creditórios, devidamente identificados nos Anexos I e II do Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% do capital social da JABOH EDIFÍCIO RESIDENCIAL SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 45.774.689/0001-40; (iv) Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo - sobre Imóvel objeto da matrícula nº 227.345 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba/SP e das Unidades Autônomas descritas e caracterizadas no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária Empreendimento Alvo; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 74
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.326.000,00	Quantidade de ativos: 15326
Data de Vencimento: 28/09/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 11,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 19.180.000,00	Quantidade de ativos: 19180
Data de Vencimento: 09/11/2029	

Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Unidades Alienadas e Unidade de Estoque: Alienação Fiduciária de Imóveis, registrada sob as matrículas nº (i) 60564, (ii) 60565, (iii) 60566, (iv) 60567, (v) 60571, (vi) 60573, (vii) 60577, (viii) 60597, (ix) 60580, (x) 60581, (xi) 60582, (xii) 60573, (xiii) 60585, (xiv) 60587, (xv) 60589, (xvi) 60591, (xvii) 60594, (xviii) 60579, (xix) 60600, (xx) 60602, (xxi) 60630, (xxii) 60606, (xxiii) 60609, (xxiv) 60611, (xxv) 60612, (xxvi) 60613, (xxvii) 60614, (xxviii) 60621, (xxix) 60622, (xxx) 60624, (xxxi) 60628, (xxxii) 60603, (xxxiii) 60634, (xxxiv) 60635, (xxxv) 60638, (xxxvi) 60641, (xxxvii) 60642, (xxxviii) 60645, (xxxix) 60602 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu/SC; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) Aval: Aval prestado em conjunto pela (i) Construtora e Incorporadora Kreich Ltda.; (ii) Airtton Kreich; e (iii) Fernanda Leopodina Miguel Kreich; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Obra

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 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

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliário oriundos do Contrato de Locação; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 371.058 do 9º Ofício de Imóveis do Rio de Janeiro; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de cartão de crédito decorrentes da exploração comercial do empreendimento hoteleiro administrado pela Devedora, o qual deverá equivaler a 110% da próxima parcela de amortização e remuneração de CRI; (v) Fiança prestada pela Amelpar Participações Ltda, Sra. Eulália Balbina Lema Suarez e Sr. Secundino Lema Suarez, no Contrato de Cessão; (vi) Fundo de Reserva equivalente a 4 parcelas integrais imediatamente vincendas dos CRI; e (vii) Fundo de Performance equivalente a 4 parcelas integrais imediatamente vincendas dos CRI.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 53

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 72.600.000,00

Quantidade de ativos: 242

Data de Vencimento: 15/05/2029

Taxa de Juros: 9,85% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos 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	
Inadimplimentos 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 Junta 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: 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 Aliações 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) Aliações 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 Grifford Brasil e Goow Participações (Ações Alienadas), bem como a totalidade das quotas de sua titularidade na MV Produtos (Quotas Alienadas), todas de titularidade dos Alienantes Fiduciantes, conforme o caso, e representativas do capital social das Intervenientes Anuentes, conforme indicadas ou que venham a ser indicadas a qualquer tempo no Anexo II ao presente Instrumento. (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (v) Fundo de Reserva: Não obstante as garantias descritas acima, a Devedora concorda que a Emissora será responsável pela manutenção de um fundo de reserva a ser constituído pela Emissora na Conta Centralizadora em garantia às Obrigações Garantidas.	

ANEXO VII

PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA OS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

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\$
AURORA HOME RESORT SPE	R\$ 10.000.000,00		R\$ 2.500.000	R\$ 2.500.000	R\$ 2.500.000	R\$ 2.500.000	
VITRA VILA AURORA SPE	R\$ 10.000.000,00		R\$ 2.500.000	R\$ 2.500.000	R\$ 2.500.000	R\$ 2.500.000	

EPIC VILA AURORA SPE	R\$ 15.000.000,00		R\$ 3.750.000	R\$ 3.750.000	R\$ 3.750.000	R\$ 3.750.000	
-------------------------	-------------------	--	---------------	---------------	---------------	---------------	--

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 destas de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento Final ou até que a Devedora 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 Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Empreendimen to Destinação	Finalidad	Orçamento Total previsto (R\$) por	Gastos já realizados em cada Empreendimen to Destinação até	Valores a serem gastos no	Valores a serem destinados em cada Empreendi mento Destinação	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação conforme	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão
----------------------------------	-----------	--	---	---------------------------------	---	--	--	--

	e da Utilização dos Recursos	Empreendime nto Destinação (A)	a Data de Emissão (R\$) (B)	Empreendim ento Destinação (R\$) (C = A - B)	em função de outros CRI emitidos (R\$) (D)	Empreendiment o Destinação (R\$) (E = C - D)	cronograma semestral constante da tabela 4 abaixo (Destinação) (R\$)	dividido por Empreendime nto Destinação
AURORA HOME RESORT SPE	Termino de Obra	R\$ 84.000.000	R\$ 68.400.000	R\$ 16.185.000	-	R\$ 10.000.000	R\$ 10.000.000	28,57%
VITRA VILA AURORA SPE	Termino de Obra	R\$ 75.800.000	R\$ 39.300.000	R\$ 35.900.000	-	R\$ 10.000.000	R\$ 10.000.000	28,57%
EPIC VILA AURORA SPE	Termino de Obra	R\$ 64.700.000	R\$ 12.700.000	R\$ 52.000.000	-	R\$ 15.000.000	R\$ 15.000.000	42,85%

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimentos Lastro foram calculados com base no valor total da emissão dos CRI, qual seja R\$ 35.000.000,00 sendo certo que para fins do Relatório de Verificação de que trata a Cláusula 2.8.2 do Termo de Securitização será considerado pelo Agente Fiduciário os valores líquidos dispendidos com os Empreendimentos, descontadas as Despesas.

Histórico (aproximado) de aquisição e construção de empreendimentos imobiliários em geral (Devedora)	
abr-22	Residencial Villa Barão
abr-22	Residencial Tivoli
dez-21	PRIME Centro Empresarial
ago-20	Residencial Belvedere
fev-18	Residencial Porto Madero
out-16	Residencial Santorini
ago-15	Residencial Bela Vista
jul-14	Residencial Araucaria
set-12	Residencial Murano
dez-10	Residencial Aurora Boreal
jan-07	Residencial Rondon

dez-06	Residencial Taiamã
jan-05	Residencial Casablanca
out-02	Residencial Joana D´arc
dez-99	Residencial San Marco
fev-97	Residencial Sagrada Família
mar-96	Residencial Alvorada
ago-95	Residencial Macaúba
nov-94	Residencial Solar das Palmeiras
fev-94	Residencial Eldorado
set-93	Residencial São Vicente
set-92	Residencial Poguba
jul-91	Residencial San Raphael

jun-90	Residencial Concórdia
abr-89	Residencial Pilares
fev-88	Residencial Uniflor
Total	

ANEXO VIII**CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS****DESCRIÇÃO DA CCI 1ª SÉRIE**

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo/SP, 12 de dezembro de 2024.
-------------------------------	--

SÉRIE	1	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMITENTE ou EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 09.304.427/0001-58							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 2.894, 9° andar							
COMPLEMENTO	conjunto 92	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01451-902
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, n° 12.901, 11° andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin							
COMPLEMENTO	11° andar, conjuntos 1101 e 1102	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: SALAS X ITMAG LTDA.							
CNPJ: 47.865.718/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Rotary Internacional, 2015 - Vila Aurora II, na cidade de Rondonópolis, estado do Mato Grosso							
COMPLEMENTO	Sala 903	CIDADE	Rondonópolis	UF	MT	CEP	78.740-138

4. TÍTULO	
“Termo De Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Nota Comercial Escritural, com Garantia Real, em 2 (duas) séries, para Colocação Privada, da Salas X Itmag Ltda.” (“Termo de Emissão” e “Nota Comercial”).	
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 1ª SÉRIE: R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).	
6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	
Empreendimento	Matrícula
	Endereço completo
“Empreendimento SPE Aurora”	121.940, Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rondonópolis
	Av. Sothero Silva N° 1323, Vila Aurora I - CEP: 78740-018
““Empreendimento SPE’ Vitra”	38.497, Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rondonópolis
	Av. Jayme Fernandes Costa, N° 1124, Vila Aurora I - CEP: 78740-042
“Empreendimento Epic”	135.834, Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rondonópolis
	Av. Joaquim de Oliveira, N° 2033, Vila Aurora II - CEP: 78740-124
7. CONDIÇÕES DA NOTA COMERCIAL 1ª SÉRIE	
Data de Vencimento	25 de 12 de 2028.
Data de Emissão	12 de 12 de 2024.
Emitente:	SALAS X ITMAG LTDA. , acima qualificada.
Valor Nominal Unitário	R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) na data de emissão.
Quantidade de Notas Comerciais	20.000 (vinte mil).
Atualização Monetária	As Notas Comerciais 1ª Série terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente anualmente, a partir da Primeira Data de Integralização, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE (“ <u>IPCA</u> ”), calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis base 252 (duzentos e cinquenta dois), desde a primeira Data de Integralização dos

	CRI ou desde a última Data de Pagamento (conforme definido abaixo), o que ocorrer por último, inclusive, até a próxima Data de Pagamento (conforme definido abaixo), exclusive (“<u>Atualização Monetária</u>”), sendo o produto da Atualização Monetária incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso (“<u>Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 1ª Série</u>”), de acordo com a fórmula prevista na cláusula 4.11 do Termo de Emissão.
Juros Remuneratórios	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 1ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a uma determinado percentual ao ano, a ser fixado no dia imediatamente anterior ao da liquidação financeira do CRI, equivalente ao Tesouro IPCA + com Juros Semestrais, denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B - NTN-B, com vencimento em 15 de agosto de 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de liquidação, acrescida exponencialmente de um spread equivalente a 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“<u>Remuneração da 1ª Série</u>”).
Encargos	Sem prejuízo da Remuneração e da Atualização Monetária, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória de 2,00% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1,00% (um por cento) ao mês ou fração de mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas razoável e comprovadamente incorridas para cobrança (“<u>Encargos Moratórios</u>”).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios	A Remuneração será paga mensalmente, nas datas previstas

	no cronograma de pagamento da Nota Comercial previstos no Anexo IV ao Termo de Emissão, conforme dispostas no Anexo II abaixo (" <u>Data de Pagamento da Remuneração</u> ").
Garantia Fidejussória	A Nota Comercial 1ª Série contará com o aval do MARCO AURELIO FUENTES HOLLATZ, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Física (" <u>CPF</u> ") sob o nº 699.409.161-91 (" <u>Marco</u> "), do GLEYSON FUENTES HOLLATZ, brasileiro, inscrito no CPF sob o nº 694.471.361-68 (" <u>Gleyson</u> ", quando em conjunto com o Marcos, os " <u>Avalistas PF</u> ") e da SALAS INCORPORAÇÕES LTDA, sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 00.784.595/0001-13 (" <u>Salas Incorporações</u> "); GPO SALAS PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 24.497.266/0001-50 (" <u>GPO</u> "); HOTEIS LA SIESTA LTDA., inscrita perante o CNPJ sob o nº 15.269.710/0001-99 (" <u>La Siesta</u> "); GS PROPRIEDADES LTDA., inscrita perante o CNPJ sob o nº 42.179.825/0001-65 (" <u>GS</u> ") e CONTA VERDE ENERGIA LIMPA LTDA. inscrita perante o CNPJ sob o nº 45.589.332/0001-9 (" <u>Conta Verde</u> " e, quando em conjunto com a Salas Incorporações, GPO, La Siesta e GS, " <u>Avalista(s) PJ</u> "), nos termos do Termo de Emissão.
Garantias Reais	A CCI da 1ª Série não conta com garantia real imobiliária. A Nota Comercial, no entanto, conta ou poderá contar, conforme o caso, com as seguintes garantias reais, conforme definidas no Termo de Emissão: (i) Fundo de Reserva; (ii) Avais e (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (v) Alienação Fiduciária de Imóveis, observado o disposto no Termo de Securitização em relação às Alienações Fiduciárias de Imóveis.
Local do Pagamento	Conforme disposto no Termo de Emissão.
Outras Informações	Outras informações poderão ser encontradas no Termo de Emissão.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo/SP, 12 de dezembro de
-------------------------------	--

	2024.
--	-------

SÉRIE	2	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMITENTE ou EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 09.304.427/0001-58							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 2.894, 9° andar							
COMPLEMENTO	conjunto 92	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01451-902
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, n° 12.901, 11° andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin							
COMPLEMENTO	11° andar, conjuntos 1101 e 1102	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: SALAS X ITMAG LTDA.							
CNPJ: 47.865.718/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Rotary Internacional, 2015 - Vila Aurora II, na cidade de Rondonópolis, estado do Mato Grosso							
COMPLEMENTO	Sala 903	CIDADE	Rondonópolis	UF	MT	CEP	78.740-138
4. TÍTULO							
<i>“Termo De Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Nota Comercial Escritural, com Garantia Real, em 2 (duas) séries, para Colocação Privada, da Salas X Itmag Ltda.” (“<u>Termo de Emissão</u>” e “<u>Nota Comercial</u>”).</i>							

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 2ª SÉRIE: R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Empreendimento	Matrícula	Endereço completo
“Empreendimento SPE Aurora”	121.940, Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rondonópolis	Av. Sothero Silva N° 1323, Vila Aurora I - CEP: 78740-018
““Empreendimento SPE’ Vitra”	38.497, Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rondonópolis	Av. Jayme Fernandes Costa, N° 1124, Vila Aurora I - CEP: 78740-042
“Empreendimento Epic”	135.834, Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rondonópolis	Av. Joaquim de Oliveira, N° 2033, Vila Aurora II - CEP: 78740-124

7. CONDIÇÕES DA NOTA COMERCIAL 2ª SÉRIE

Data de Vencimento	25 de 12 de 2028.
Data de Emissão	12 de 12 de 2024.
Emitente:	SALAS X ITMAG LTDA., acima qualificada.
Valor Nominal Unitário	R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) na data de emissão.
Quantidade de Notas Comerciais	15.000 (quinze mil).
Atualização Monetária	As Notas Comerciais 2ª Série não serão atualizadas monetariamente.
Juros Remuneratórios	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <u>over extra-grupo</u> ”, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de spread de 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao

	ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis para as Notas Comerciais 2ª Série (“<u>Spread</u>”), calculado de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, durante o respectivo Período de Capitalização, Data de Integralização dos CRI (inclusive) ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive) conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (“<u>Remuneração Notas Comerciais 2ª Série</u>”, quando em conjunto com a Remuneração Notas Comerciais 1ª Série, “<u>Remuneração</u>”). A Remuneração Notas Comerciais 2ª Série será calculada de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão.
Encargos	Sem prejuízo da Remuneração e da Atualização Monetária, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória de 2,00% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1,00% (um por cento) ao mês ou fração de mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas razoável e comprovadamente incorridas para cobrança (“<u>Encargos Moratórios</u>”).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios	A Remuneração será paga mensalmente, nas datas previstas no cronograma de pagamento da Nota Comercial previstos no Anexo IV ao Termo de Emissão, conforme dispostas no Anexo II abaixo (“<u>Data de Pagamento da Remuneração</u>”).
Garantia Fidejussória	A Nota Comercial 2ª Série contará com o aval do MARCO AURELIO FUENTES HOLLATZ, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Física (“<u>CPF</u>”) sob o nº 699.409.161-91 (“<u>Marco</u>”), do GLEYSON FUENTES HOLLATZ, brasileiro, inscrito no CPF sob o nº 694.471.361-68 (“<u>Gleyson</u>”, quando em conjunto com o Marcos, os “<u>Avalistas PF</u>”) e da SALAS INCORPORAÇÕES LTDA, sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 00.784.595/0001-13 (“<u>Salas Incorporações</u>”); GPO SALAS PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 24.497.266/0001-50 (“<u>GPO</u>”); HOTEIS LA SIESTA LTDA.,

	inscrita perante o CNPJ sob o nº 15.269.710/0001-99 (“ <u>La Siesta</u> ”); GS PROPRIEDADES LTDA. , inscrita perante o CNPJ sob o nº 42.179.825/0001-65 (“ <u>GS</u> ”) e CONTA VERDE ENERGIA LIMPA LTDA. inscrita perante o CNPJ sob o nº 45.589.332/0001-9 (“ <u>Conta Verde</u> ” e, quando em conjunto com a Salas Incorporações, GPO, La Siesta e GS, “ <u>Avalista(s) PJ</u> ”), nos termos do Termo de Emissão.
Garantias Reais	A CCI da 2ª Série não conta com garantia real imobiliária. A Nota Comercial, no entanto, conta ou poderá contar, conforme o caso, com as seguintes garantias reais, conforme definidas no Termo de Emissão: (i) Fundo de Reserva; (ii) Avais e (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (v) Alienação Fiduciária de Imóveis, observado o disposto no Termo de Securitização em relação às Alienações Fiduciárias de Imóveis.
Local do Pagamento	Conforme disposto no Termo de Emissão.
Outras Informações	Outras informações poderão ser encontradas no Termo de Emissão.

Data	(TAI) CCI 1	Juros CCI 1	TAI CCI 2	Juros CCI 2
27/01/2025	0,0000%	SIM	0,0000%	SIM
25/02/2025	0,0000%	SIM	0,0000%	SIM
25/03/2025	0,0000%	SIM	0,0000%	SIM
25/04/2025	0,0000%	SIM	0,0000%	SIM
26/05/2025	0,0000%	SIM	0,0000%	SIM
25/06/2025	0,0000%	SIM	0,0000%	SIM
25/07/2025	0,0000%	SIM	0,0000%	SIM
25/08/2025	0,0000%	SIM	0,0000%	SIM
25/09/2025	0,0000%	SIM	0,0000%	SIM
27/10/2025	0,0000%	SIM	0,0000%	SIM
25/11/2025	0,0000%	SIM	0,0000%	SIM
25/12/2025	0,0000%	SIM	0,0000%	SIM
26/01/2026	0,0000%	SIM	0,0000%	SIM
25/02/2026	0,0000%	SIM	0,0000%	SIM
25/03/2026	0,0000%	SIM	0,0000%	SIM
27/04/2026	0,0000%	SIM	0,0000%	SIM
25/05/2026	0,0000%	SIM	0,0000%	SIM

25/06/2026	0,0000%	SIM	0,0000%	SIM
27/07/2026	0,0000%	SIM	0,0000%	SIM
25/08/2026	0,0000%	SIM	0,0000%	SIM
25/09/2026	0,0000%	SIM	0,0000%	SIM
26/10/2026	0,0000%	SIM	0,0000%	SIM
25/11/2026	0,0000%	SIM	0,0000%	SIM
25/12/2026	0,0000%	SIM	0,0000%	SIM
25/01/2027	4,1667%	SIM	4,1667%	SIM
25/02/2027	4,3478%	SIM	4,3478%	SIM
25/03/2027	4,5455%	SIM	4,5455%	SIM
26/04/2027	4,7619%	SIM	4,7619%	SIM
25/05/2027	5,0000%	SIM	5,0000%	SIM
25/06/2027	5,2632%	SIM	5,2632%	SIM
26/07/2027	5,5556%	SIM	5,5556%	SIM
25/08/2027	5,8824%	SIM	5,8824%	SIM
27/09/2027	6,2500%	SIM	6,2500%	SIM
25/10/2027	6,6667%	SIM	6,6667%	SIM
25/11/2027	7,1429%	SIM	7,1429%	SIM
27/12/2027	7,6923%	SIM	7,6923%	SIM
25/01/2028	8,3333%	SIM	8,3333%	SIM
25/02/2028	9,0909%	SIM	9,0909%	SIM
27/03/2028	10,0000%	SIM	10,0000%	SIM
25/04/2028	11,1111%	SIM	11,1111%	SIM
25/05/2028	12,5000%	SIM	12,5000%	SIM
26/06/2028	14,2857%	SIM	14,2857%	SIM
25/07/2028	16,6667%	SIM	16,6667%	SIM
25/08/2028	20,0000%	SIM	20,0000%	SIM
25/09/2028	25,0000%	SIM	25,0000%	SIM
25/10/2028	33,3333%	SIM	33,3333%	SIM
27/11/2028	50,0000%	SIM	50,0000%	SIM
25/12/2028	100,0000%	SIM	100,0000%	SIM

ANEXO IX

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102 – parte, Bloco A – Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Custodiante"), na qualidade de Custodiante do "*Termo De Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Nota Comercial Escritural, com Garantia Real, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Salas X Itmag Ltda.*", ("Termo de Emissão") e do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, para os fins da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue para custódia: 1 (uma) via, assinada digitalmente, do Termo de Emissão de Notas Comerciais; 1 (uma) via, assinada digitalmente do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 72ª Emissão, em 2 (Duas) Séries, em Classe Única, da Habitasec Securitizadora S.A., com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Salas X Itmag Ltda.*" ("Termo de Securitização"); e 1 (uma) via, assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI que, conforme disposto no Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, pela Conta Centralizadora, pelas Garantias, pelos Fundos, encontram-se devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários em 2 (dez) séries, em classe única da 72ª emissão ("CRI", respectivamente) da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.** ("Emissora").

Os termos iniciados em letras maiúsculas e aqui não definidos tem o seu significado atribuído no Termo de Securitização.

São Paulo/SP, 12 de dezembro de 2024.

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

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo: