

2º (SEGUNDO) ADITAMENTO AO 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 *2º Aditamento ao 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* (“Aditamento”), as partes a seguir nomeadas e qualificadas:

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”);

Securitizadora e Agente Fiduciário, quando em conjunto, denominados “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”.

CONSIDERANDO QUE:

- (i) Em 12 de dezembro de 2024, a Devedora emitiu os Termos de Emissão a fim de servir como lastro para a Oferta de CRI;
- (ii) Em decorrência da emissão dos Termos de Emissão, a Devedora se obrigou, entre outras obrigações, a pagar uma Remuneração no âmbito da Oferta.
- (iii) Em 12 de dezembro de 2024, a Securitizadora emitiu a CCI representativas dos Direitos Creditórios por meio da Escritura de Emissão de CCI, as quais foram vinculadas aos CRI, nos termos do Termo de Securitização;
- (iv) Os CRI foram objeto da Oferta, nos termos do Termo de Securitização, os quais foram subscritos e integralizados pelos Titulares dos CRI;
- (v) As Partes resolvem, nesta data, aditar o Termo de Securitização com a finalidade de determinar a taxa do Tesouro IPCA previsto como parte da Remuneração aos Titulares dos CRI da 1ª Série, bem como corrigir a periodicidade do Juros;
- (vi) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem as Partes celebrar o presente Aditamento, que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir dispostas.

1. OBJETO

1.1. Pelo presente Aditamento, as Partes acordam em determinar a taxa do Tesouro IPCA previsto como parte da Remuneração aos Titulares dos CRI da 1ª Série, a qual tem previsão de ser definida nas Cláusula 3.1., item (ix), 5.3. e 5.3.1., e o conceito de Juros Remuneratórios, constante no Anexo VIII, item 7., Termo de Securitização, para que onde consta:

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

(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;

Leia-se:

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 correspondente a **13,29% (treze inteiros e vinte nove centésimos por cento)**, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

Onde consta:

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 a 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”);

Leia-se:

5.3. Remuneração dos CRI 1ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 1ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a **13,29% (treze inteiros e vinte nove centésimos por cento)**, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração 1ª Série”);

Onde consta:

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:

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);

Leia-se:

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:

$i = 13,2900\%$

Onde consta:

ANEXO VIII

CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DESCRIÇÃO DA CCI 1ª SÉRIE

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 (“Remuneração

da 1ª Série”).

Leia-se:

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 1ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a **13,29% (treze inteiros e vinte nove centésimos por cento)**, ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração da 1ª Série”).

1.2. As Partes acordam em corrigir à definição da Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios, a fim de onde consta:

A Remuneração será paga mensalmente, nas datas previstas 146 no cronograma de pagamento da Nota Comercial previstos no Anexo IV ao Termo de Emissão, conforme dispostas no Anexo II abaixo (“Data de Pagamento da Remuneração”).

Leia-se:

A Remuneração será paga **semestralmente**, nas datas previstas 146 no cronograma de pagamento da Nota Comercial previstos no Anexo IV ao Termo de Emissão, conforme dispostas no Anexo II abaixo (“Data de Pagamento da Remuneração”).

2. REGISTRO

2.1. O presente Aditamento será registrado na B3, nos termos do artigo 26, § 1º da Lei nº 14.430/22, bem como será enviado à Instituição Custodiante para fins de custódia, tudo em até 1 (um) Dia Útil contado da data de assinatura.

3. RATIFICAÇÃO

3.1. Ficam ratificadas todas as demais disposições constantes no Termo de Securitização não expressamente alteradas pelo presente Aditamento.

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. O presente Aditamento constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (“Código de Processo Civil”) e as obrigações assumidas nos termos deste Aditamento comportam execução específica, nos termos dos artigos 497 e seguintes do Código de Processo Civil.

4.2. Os termos ora utilizados iniciados em letras maiúsculas que não estiverem expressamente definidos neste Aditamento têm o significado a eles atribuídos no Termo de Securitização.

4.3. Este Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

4.4. As Partes elegem o Foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

4.5. Para todos os fins e efeitos legais, as Partes concordam e convencionam que (i) este Aditamento poderá ser assinado digitalmente, nos termos e para os fins da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001 e da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, mediante a utilização de certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma plataforma; e (ii) a data de assinatura deste Aditamento é a data indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas digitais for realizada. As Partes concordam e convencionam, ainda, que a assinatura física deste Aditamento, bem como sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento das obrigações aqui previstas, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade, exceto se outra forma for exigida pelos órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva exigência. As Partes declaram, ainda, que as assinaturas digitais contidas no presente Aditamento são unas e indivisíveis, independentemente de aposição de rubrica ou observância de campos específicos de assinaturas e garantem a autenticidade e integridade do conteúdo do documento assinado digitalmente por seus representantes legais, garantindo que estes têm autorização e poderes para assim agir.

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

São Paulo, 14 de janeiro de 2025.

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

(Página de assinatura 1/1 do 2º Aditamento ao Termo de Securitização, celebrado em 14 de janeiro de 2025.)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome: Cristiane Monique Martins

Cargo: Procuradora

Nome: Ana Carolina Briante Eiler

Cargo: Procuradora

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

Nome: Nilson Raposo Leite

Cargo: Procurador

Nome: Bianca Galdino Batistela

Cargo: Procuradora

Testemunhas:

1.

Nome: Vinícius Arruda Gianelli

CPF: 473.768.718-96

2.

Nome: Wendell Luiz Teixeira Almeida

CPF: 173.660.837.12



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 5QS65-V6636-4HB5H-QJ9Q6

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

Cristiane Monique Araújo Martins (CPF 412.787.788-02)

Ana Carolina Briante Eiler (CPF 420.428.228-84)

Nilson Raposo Leite (CPF 011.155.984-73)

Bianca Galdino Batistela (CPF 090.766.477-63)

Wendell Luiz Teixeira Almeida (CPF 173.660.837-12)

Vinícius Arruda Gianelli (CPF 473.768.718-96)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/5QS65-V6636-4HB5H-QJ9Q6>

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

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