



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS
1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª SÉRIES DA 93ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA
S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS
IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA.**



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

20 de agosto de 2025



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª SÉRIES DA 93ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA.

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito:

I. HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora devidamente registrada junto à CVM na categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados ("Emissora" ou "Securitizadora");

E, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430");

II. VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados ("Agente Fiduciário");

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados, em conjunto, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte", vêm, por este, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries da 93ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Kahakai Beach House SPE Ltda.* ("Termo de Securitização"), para fins de vinculação, pela Emissora, dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries da 93ª Emissão da Securitizadora, de acordo com o artigo 20 da Lei nº 14.430, a Resolução CVM nº 60, a Resolução CVM 160, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

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

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural, e vice-versa. 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 aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

" <u>Agente de Medição</u> ":	A HARCA ENGENHARIA LTDA. , inscrita no CNPJ sob o nº 20.620.442/0001-48;
" <u>Agente de Monitoramento</u> ":	A NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA. , inscrita no CNPJ sob o nº 17.409.378/0001-46;
" <u>Agente Fiduciário</u> ":	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada;
" <u>Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ":	Significa a alienação fiduciária do Imóvel Alienado Fiduciariamente, de titularidade da Devedora, em garantia das Obrigações Garantidas, que será formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
" <u>Amortização Extraordinária Compulsória</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Sétima deste Termo de Securitização;
" <u>ANBIMA</u> ":	ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62;
" <u>Anúncio de Encerramento</u> ":	Significa o anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM, na forma dos artigos 13 e 76 da Resolução CVM 160;
" <u>Anúncio de Início</u> ":	Significa o anúncio de início da Oferta a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM, na forma dos artigos 13 e 59, inciso II, da Resolução CVM 160;
" <u>Assembleia Especial de Investidores dos CRI</u> ":	Assembleia especial de investidores de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização;



"Auditor Independente do Patrimônio Separado":

A **MOORE STEPHENS LIMA LUCCHESI AUDITORES**, na qualidade de auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado dos CRI na forma prevista na Resolução CVM 60, ou o prestador que vier a substituí-la, o qual será responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;

"Aviso ao Mercado":

Significa o aviso ao mercado de cada Oferta, o qual dá ampla divulgação ao respectivo Prospecto Preliminar, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 57 da Resolução CVM nº 160;

"B3"

Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária central de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901;

"Banco Liquidante":

O **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição responsável pelas liquidações financeiras dos CRI;

"Boletins de Subscrição":

Os boletins de subscrição dos CRI que venham a ser formalizados por Investidores Profissionais (se assim estes desejarem, considerando a dispensa do artigo 9º, parágrafo 3º da Resolução CVM nº 160) e os Investidores Qualificados (se for o Documento de Aceitação de sua opção) para formalizar a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta dos CRI;

"CCI":

As cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real, sob a forma escritural, emitidas pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativas dos Créditos Imobiliários;

"Cessão Fiduciária":

Em garantia das Obrigações Garantidas, a Devedora constituirá a cessão fiduciária e a promessa de cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;

"CETIP21":

O módulo de Negociação Secundária de títulos e valores



mobiliários CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

" <u>CNPJ</u> ":	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
" <u>CPF</u> ":	Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Fazenda;
" <u>Código ANBIMA</u> ":	Significa o0020 Código de Ofertas Públicas ANBIMA;
" <u>Código Civil</u> ":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
" <u>Código de Processo Civil</u> ":	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
" <u>Código Tributário Nacional</u> ":	Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme alterada;
" <u>Compromisso(s) de Investimento</u> ":	Compromisso de Investimento eventualmente celebrado pelos Titulares dos CRI, nos termos do parágrafo 2º, do artigo 18 da Resolução CVM 60. Os compromissos de investimento para subscrição e integralização dos CRI, os quais regularão os termos e condições para a integralização dos CRI, sendo suas formalizações dispensadas no caso de integralização à vista;
" <u>Condição Resolutiva</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Nona deste Termo de Securitização;
" <u>Condições Precedentes</u> ":	São as Condições Precedentes Primeiro Desembolso e as Condições Precedentes Segundo Desembolso, quando denominadas em conjunto;
" <u>Condições Precedentes Primeiro Desembolso</u> ":	São as condições abaixo descritas, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, para que ocorra o primeiro desembolso de recursos à Devedora: a) Perfeita formalização dos Documentos da Operação (com exceção do Anúncio de Encerramento), entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes; b) Registro na JUCEB das Aprovações Societárias, todas



necessárias para a realização da Operação de Securitização e a outorga das Garantias, conforme o caso, bem como a assunção de todas as obrigações assumidas nos Documentos da Operação;

- c) Registro do Termo de Emissão perante o RTD Competente;
- d) Registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante o RTD Competente;
- e) Prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;
- f) Contratação ou aprovação de contratação pela Devedora, conforme aplicável, de todos os prestadores de serviço necessários para a realização da Emissão, incluindo, Agente de Monitoramento e Agente de Medição previamente aprovado entre as Partes, a assessoria jurídica, Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, Securitizadora, dentre outros necessários à Emissão;
- g) Recebimento de uma via digital do relatório definitivo de auditoria legal (*due diligence*) realizada pelo assessor legal da Operação de Securitização, devidamente assinado, sem o apontamento de ressalvas, averiguando a possibilidade desta Emissão e a possibilidade de outorga das Garantias, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação;
- h) Recebimento pela Securitizadora da *Legal Opinion* elaborada e assinada com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil pelo assessor legal da Operação, atestando, sem o apontamento de ressalvas, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas partes, com base nas informações apresentadas, a confirmação dos poderes de representação dos



signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação;

- i) A emissão e subscrição de CRI em montante suficiente para efetivar o pagamento do montante objeto da primeira liberação;
- j) Registro do Termo de Securitização perante a B3; e
- k) Envio de declaração emitida pela Devedora e pelos Fiadores à Securitizadora na forma da minuta constante do Anexo V ao Termo de Emissão.

“Condições Precedentes Desembolsos Subsequentes”:

São as condições abaixo descritas, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, para que ocorram os desembolsos subsequentes de recursos à Devedora:

- (i) Atendimento cumulativo das Condições Precedentes Primeira Liberação;
- (ii) A apresentação, pelo Agente de Medição, de Relatório de Medição (conforme abaixo definido) em que não conste apontamento de atraso acumulado das obras do Empreendimento Alvo superior a 10 (dez pontos percentuais), comparativamente ao Cronograma de Obras;
- (iii) A integralização de CRI em montante equivalente ao valor de cada liberação; e
- (iv) Atendimento à Razão Mínima de Garantia.

“Conta de Liquidação B3”:

A conta corrente nº 40029-6, agência 7307, mantida junto ao Banco Itaú, conta de liquidação dos CRI, de titularidade da Securitizadora;

“Conta de Livre Movimentação”:

A conta corrente nº 577233531-2, agência 4248, OP: 1292, mantida junto à Caixa Econômica Federal, de titularidade da Devedora;



“Conta do Patrimônio Separado”:

A conta corrente nº 40026-2, agência 7307 do Banco Itaú Unibanco S.A., conta do patrimônio separado dos CRI, de titularidade da Securitizadora;

“Contador do Patrimônio Separado”:

O contador contratado pela Securitizadora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”:

O “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado nesta data entre Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária;

“Contrato de Cessão Fiduciária”:

O “*Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária;

“Créditos Cedidos Fiduciariamente”:

Todos e quaisquer direitos creditórios de titularidade da Devedora decorrentes da comercialização, presente ou futura, das unidades integrantes do Empreendimento Alvo descritas no Contrato de Cessão Fiduciária, bem como os direitos creditórios oriundos de eventual sobejo da excussão de garantia constituída sobre o imóvel objeto da matrícula imóvel objeto de matrícula nº 9.388 do Ofício do Registro e Imóveis de Santa Cruz Cabralia/BA;

“Créditos Imobiliários”:

São os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais representados pela(s) CCI, os quais compreendem, sem limitar, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário das referidas Notas Comerciais, acrescido dos juros remuneratórios, atualização monetária, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais, incluindo, também sem limitar, a totalidade dos respectivos acessórios tais como, prêmios, encargos moratórios, multas compensatórias e não compensatórias, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à emissão das Notas Comerciais, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, em conjunto com o artigo 22º



da Lei nº 14.430;

" <u>CRI</u> ":	Os certificados de recebíveis imobiliários objeto desta Emissão, com lastro nos Créditos Imobiliários nos termos deste Termo de Securitização;
" <u>CRI em Circulação</u> ", para fins de quórum:	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora ou detidos pelos Fiadores, bem como os de titularidade de sociedades por elas controladas ou controladoras, bem como dos seus diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges;
" <u>Cronograma de Obras</u> ":	O cronograma físico-financeiro indicativo das obras do Empreendimento Alvo, incluído no Relatório de Medição disposto no Anexo VIII ao Instrumento de Dívida;
" <u>Cronograma Indicativo</u> ":	O cronograma indicativo da Destinação dos Recursos a ser cumprida pela Devedora, previsto na Tabela 2 do Anexo VI a este Termo;
" <u>CMN</u> ":	O Conselho Monetário Nacional;
" <u>CVM</u> ":	A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ sob o n.º 29.507.878/0001-08;
" <u>Data de Integralização</u> ":	Cada data em que irão ocorrer as integralizações dos CRI, em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição dos CRI ou no prazo estipulado em Compromisso de Investimento, de acordo com os procedimentos da B3;
" <u>Data de Emissão</u> ":	Significa a data de emissão dos CRI, conforme indicado na Cláusula 3.1, (i);
" <u>Data de Liberação</u> ":	Mensalmente, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento do Relatório de Medição;
" <u>Data de Pagamento</u> " ou	Cada data de pagamento da amortização do CRI e/ou dos Juros



" <u>Data de Aniversário</u> ":	Remuneratórios, conforme Anexo II deste Termo de Securitização;
" <u>Data de Vencimento Final</u> ":	Significa a data de vencimento dos CRI, conforme indicado na Cláusula 3.1, (I);
" <u>Data de Verificação</u> ":	Todo dia 14 (quatorze) de cada mês, ou o Dia Útil imediatamente subsequente, caso não o seja;
" <u>Destinação dos Recursos</u> "	A destinação, pela Devedora e/ou por sociedades de propósito específico controladas pela Devedora, dos recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, considerando a exclusão daqueles descritos nas Cláusulas 4.3 e 4.3.1 abaixo, integral e exclusivamente destinados para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente à aquisição, construção, reforma e/ou manutenção do(s) Empreendimento(s) Alvo, conforme Cronograma Indicativo;
" <u>Devedora</u> ":	KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede no estado da Bahia, na cidade de Santa Cruz Cabrália, na Rodovia BR 367, 4888, Mutary, CEP 45.807-000, inscrita no CNPJ sob o nº 47.971.660/0001-83, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEB sob o NIRE 29205428848;
" <u>Dia(s) Útil(eis)</u> ":	Significa (i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo;
" <u>Distribuidora</u> ":	A Securitizadora, nos termos do artigo 43 da Resolução da CVM nº 60;
" <u>Documento de Aceitação</u> ":	Os documentos de aceitação da Oferta para cada um dos Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM nº 160, dispensados para os Investidores Profissionais;



"Documentos da Operação":	Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) o Instrumento de Dívida; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Contrato de Monitoramento; (vi) o presente Termo de Securitização; (vii) o Contrato de Distribuição; (viii) o Anúncio de Início; (ix) o Anúncio de Encerramento; (x) a Lâmina; e (xi) os Prospectos, bem como todo e qualquer aditamento e demais instrumentos que integrem a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados, os quais passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Operação, sendo certo que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;
"Emissão":	Significa a presente emissão dos CRI pela Emissora, com lastro nos Créditos Imobiliários;
"Empreendimento Alvo":	Significa o empreendimento imobiliário descrito no Anexo VI a este Termo;
"Encargos Moratórios":	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos os Encargos Moratórios previstos no Instrumento de Dívida, os quais serão repassados aos Investidores dos CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Investidores dos CRI por motivo não imputável à Devedora, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Securitizadora, não podendo ser objeto de cobrança pela Securitizadora em face da Devedora;
"Escritura de Emissão de CCI":	O " <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural</i> ", celebrado, nesta data, pela Emissora e a Instituição Custodiante, por meio da qual a Emissora emitirá a(s) CCI;
"Escriturador":	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada, responsável pela escrituração dos CRI da Emissora;



“Fiadores”:

Significa, quando denominados em conjunto, (i) **VCA CONSTRUTORA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no estado da Bahia, na cidade de Vitória da Conquista, na Avenida Olívia Flores, nº 1265, 3º andar, bairro Candeias, CEP 45.028-610, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 15.464.677/0001-58, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado da Bahia (“JUCEB”) sob o NIRE 29203770905, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra identificados (“VCA Construtora”); (ii) **YAH AMAZING HOSPITALITY LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no estado da Bahia, na cidade de Vitória da Conquista, na Avenida Olívia Flores, nº 1.265, 3º andar, sala 63, bairro Candeias, CEP 45.028-610, CNPJ sob o nº 47.971.905/0001-72, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado da Bahia (“JUCEB”) sob o NIRE 29205428953, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Yah Amazing” e, quando em conjunto com a VCA Construtora, as “Fiadoras PJ”); (iii) **GEDEL PEREIRA DO COUTO**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens, empresário, portador da cédula de identidade número 00.652.369-20 SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 021.392.865-53, residente e domiciliado na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, na Avenida Fortaleza, nº 686, apartamento 501, bairro Candeias, CEP 45028-524 (“Gedel Couto”); (iv) **JARDEL CARDOZO COUTO**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade número 71.031.995-9 SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 002.435.545-32, residente e domiciliado na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, na Rua Dilson Bastos, nº 26, bairro Boa Vista, CEP 45027530 (“Jardel Couto”); (v) **ROBERIO COUTO DE JESUS**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, empresário, portador da cédula de identidade número 22.473.564-0 SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 450.690.855-49, residente e domiciliado na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, na Avenida Olívia Flores, nº 1.251, apartamento 1.102, bairro Candeias, CEP 45.028-610 (“Roberio Couto”); (vi) **SUERLON COUTO DE JESUS**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, empresário, portador da cédula de identidade número 44.584.997-5 SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 656.423.415-53, residente e domiciliado na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, na Rua Dr.



Saul Quadros Filho, nº 415, bairro Boa Vista, CEP 45.027-450 ("Suerlon Couto"); e (vii) **PEDRO DURVAL RIZZO ARAÚJO**, brasileiro, casado sob o regime da separação de bens, brasileira, inscrita no CPF sob o nº 032.816.155-11, administrador, portador da cédula de identidade número 13.200.049-03 SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 403.459.618-03, residente e domiciliado na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, na Av. Erathostenes Menezes, nº 891, bairro Candeias, CEP 45.028-105 ("Pedro Rizzo");

"Fiança":

A fiança prestada pelos Fiadores no âmbito do Instrumento de Dívida, segundo a qual se comprometeram como solidariamente coobrigado, renunciando ao benefício de ordem, entre si e a Devedora, e principais pagadores por todas as Obrigações Garantidas, incluindo, sem limitação, o pagamento integral dos Créditos Imobiliários e todas as obrigações decorrentes de todos os Documentos da Operação, tendo, também, se comprometido a honrar a Fiança ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 829, parágrafo único, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130, 131 e 794 do Código de Processo Civil;

"Fundo de Despesas":

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.3, "iii", deste Termo de Securitização;

"Fundo de Obras":

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.4 deste Termo de Securitização;

"Fundo de Reserva":

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.3, "ii", deste Termo de Securitização;

"Garantias":

A Fiança, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóvel, o Fundo de Despesas, o Fundo de Obras e o Fundo de Reserva, quando denominados em conjunto;

"Hipóteses de Vencimento Antecipado":

Quando denominados em conjunto, as Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático e as Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático;



“Hipótese de Vencimento Antecipado Automático”:

São os eventos previstos abaixo, diante de cuja ocorrência a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais:

- (a) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, nas respectivas datas que sejam devidas, de qualquer obrigação pecuniária prevista nos Documentos da Operação, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis contados do inadimplemento;
- (b) decretação do vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora e/ou pelos Fiadores perante terceiros, em valor individual ou agregado, igual ou superior, a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), ou seu valor equivalente em outras moedas;
- (c) **(i)** decretação de falência da Devedora ou de qualquer uma dos Fiadores; **(ii)** pedido de autofalência pela Devedora ou por qualquer dos Fiadores; **(iii)** pedido de falência da Devedora ou de qualquer dos Fiadores formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; **(iv)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora ou de qualquer dos Fiadores, independentemente do deferimento do respectivo pedido; **(v)** liquidação, dissolução ou extinção da Devedora ou de qualquer dos Fiadores; ou **(vi)** pedido de mediação, conciliação, nos termos dos artigos 20-A e 20-B da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor (“Lei nº 11.101”), ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência aqui previstos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência aqui previstos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 e/ou na legislação aplicável ou qualquer outro evento análogo que caracterize procedimento que demonstre o estado de insolvência, mesmo que predeterminação judicial, da Devedora ou dos Fiadores;
- (d) caso a Devedora não realize a Destinação dos Recursos obtidos com a Emissão, nos termos previstos na Cláusula 3.1 do Termo de Emissão;



(e) caso a Devedora contrate empréstimos, financiamentos, ou qualquer outro tipo de dívida, bem como outorgue avais, fianças e demais garantias em benefício de terceiros, sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora, conforme deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(f) caso a legitimidade, a existência, a validade, a eficácia ou a exigibilidade dos Créditos Imobiliários originários desta Emissão e/ou quaisquer dos demais Documentos da Operação seja questionada judicialmente pela própria Devedora e/ou por quaisquer de suas Partes Relacionadas;

(g) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações nos termos do Termo de Emissão, exceto se previamente autorizado pela Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(h) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade do Termo de Emissão, do Termo de Securitização ou de quaisquer das obrigações da Devedora e oriundas do Termo de Emissão; e

(i) cisão, fusão, incorporação de sociedades e/ou ações, ou ainda, qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações da Devedora previstas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, sem que haja a prévia autorização da Securitizadora, conforme deliberação.

“Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático”:

São os eventos previstos abaixo, diante de cuja ocorrência a Securitizadora deverá, se assim decidido pelos Titulares dos CRI, conforme decisão tomada na Assembleia Especial de Investidores dos CRI, declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais:

(a) falta de cumprimento, pela Devedora, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da



Operação, não sanado em 15 (quinze) Dias Úteis contados da ocorrência de referido descumprimento ou, exclusivamente para as obrigações que tratam do envio de documentos, do recebimento de aviso escrito da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, salvo se outro prazo específico tenha sido previsto nos Documentos da Operação, inclusive, se houver, aquelas assumidas por qualquer sociedade controlada, controladora, coligada ou sob controle comum da Devedora;

(b) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

(c) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade dos demais Documentos da Operação, que não sejam o Termo de Emissão e o Termo de Securitização, exceto se, com relação aos Contratos de Garantia e às obrigações correlatas, tenham sido observados os prazos e procedimentos de reforço e substituição indicados em cada um, conforme aplicável

(d) descumprimento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de qualquer decisão arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Devedora e/ou os Fiadores, que contenha a obrigação de pagar valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), ou caso referido descumprimento, independentemente do valor da obrigação, possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Devedora decorrentes desta Emissão;

(e) mora ou inadimplemento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação pecuniária assumida perante terceiro em valor individual ou agregado, igual ou superior, a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, exceto se sanado no prazo de cura estabelecido no respectivo contrato, conforme aplicável;

(f) protestos de títulos contra a Devedora e/ou os Fiadores, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$ R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora ou se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis de sua ocorrência;



(g) redução do capital social da Devedora e/ou alteração do contrato social da Devedora que implique a concessão de direito de retirada aos sócios da Devedora em montante que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações da Devedora previstas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação;

(h) pagamento, pela Devedora, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio, sem que haja a prévia autorização da Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, exceto pelo pagamento (i) dos dividendos obrigatórios por lei; e (ii) dos juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios, ressalvado nos casos de utilização do Saldo Remanescente do Fundo de Obras e do Excedente após a emissão do Habite-se;

(i) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Devedora e/ou qualquer controlada, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades, que afete de forma adversa a capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

(j) sem que haja a prévia autorização da Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, caso os atuais detentores diretos ou indiretos do controle societário da Devedora e/ou dos Fiadores, por si próprios ou por seus herdeiros ou sucessores legais, deixem de deter, direta ou indiretamente, o controle da Devedora e/ou dos Fiadores;

(k) alteração ou modificação do objeto social da Devedora e/ou dos Fiadores, conforme disposto em seus respectivos contratos sociais vigentes na Data de Emissão, de forma a modificar as atividades principais atualmente praticadas;

(l) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão



das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou pelos Fiadores e/ou qualquer controlada, que afete de forma adversa a capacidade da Devedora e/ou dos Fiadores de cumprir suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

(m) caso seja descumprido o prazo para regularização do Imóvel Alienado Fiduciariamente perante a Secretaria do Patrimônio da União (SPU) previsto na Cláusula 10.1, (ii), do Termo de Emissão;

(n) caso sejam constituídos, apurados ou exigidos quaisquer débitos referentes à fração ideal do Imóvel Alienado Fiduciariamente pertencente à União, salvo se tais débitos forem integralmente quitados no prazo de até 30 (trinta) dias contados do recebimento, pela Devedora, de notificação nesse sentido, ou, ainda, se houver suspensão da exigibilidade do crédito, na esfera administrativa ou judicial, sendo certo que os débitos devem ser comprovadamente quitados com recursos da VCA Construtora;

(o) não cumprimento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, por suas controladas ou coligadas, bem como pelos respectivos administradores, empregados, representantes ou terceiros, agindo em seu nome ou em seu benefício ("Representantes"), das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando qualquer lei, decreto ou regulamento contra prática de corrupção, atos lesivos à administração pública, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, mas sem limitação, o previsto na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, no Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, na *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA)* e no *UK Bribery Act 2010 (UKBA)*, conforme aplicável (em conjunto, as "Leis Anticorrupção");

(p) não cumprimento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores



e/ou por seus Representantes de dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de atos contrários à legislação e regulamentação ambiental e trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo, sem limitação, qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria que tratam da proteção ao meio ambiente, 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; e (ii) qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria trabalhistas, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo as normas relativas ao combate à prostituição, mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ("Legislação Socioambiental");

(q) caso seja verificado, no demonstrativo consolidado anual da Devedora e/ou dos Fiadores, o patrimônio líquido negativo da Devedora e/ou dos Fiadores;

(r) revelarem-se falsas, incorretas, incompletas, inconsistentes, enganosas ou omissas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora e/ou pelos Fiadores nos Documentos da Operação, desde que afete de forma adversa a capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;

(s) caso, em determinada Data de Medição, seja apurado, pelo Agente de Medição, no Relatório de Medição, atraso acumulado das obras do Empreendimento Alvo superior a 15 p.p (dez pontos percentuais), comparativamente ao Cronograma de Obras; e

(t) caso a razão entre a (Dívida Líquida Corporativa + Terrenos a Pagar e Equivalentes + Imóveis a Pagar e Equivalentes) / Patrimônio Líquido com medição anual não observe os Índices Financeiros, conforme vier a ser apurada pela Securitizadora na Data de Verificação imediatamente subsequente ao prazo previsto para entrega das demonstrações financeiras, com base nas demonstrações financeiras consolidadas da VCA Construtora considerando sempre o balanço



de 31 de dezembro, sendo o primeiro referente a 31 de dezembro de 2025, com as demais até a mesma data dos anos subsequentes.

“Imóvel Alienado Fiduciariamente”:

Significa o imóvel objeto da matrícula nº 9.388 do Ofício do Registro de Imóveis de Santa Cruz Cabralia/BA;

“Instituição Custodiante”:

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada;

“Instrumento de Dívida”:

Significa o *“Instrumento Particular da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Kahakai Beach House SPE Ltda.”*, celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais, e os Fiadores, na qualidade de fiadores, por meio do qual foram emitidas as Notas Comerciais;

“Integralização”:

Cada integralização dos CRI que ocorrerá em cada Data de Integralização;

“Investidores dos CRI”:

Os detentores dos CRI;

“Investidores Profissionais”:

significa a expressão definida no artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21;

“Investidores Qualificados”:

Significa a expressão definida no artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21;

“Investimentos Permitidos”:

Significa investimentos de renda fixa, de liquidez diária, podendo ser títulos de emissão do Tesouro Nacional, fundo de investimento com perfil conservador gerenciados pelo Banco Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco ou pela KILIMA GESTÃO DE RECURSOS LTDA, (CNPJ: 34.877.615/0001-12) ou certificados e recibos de depósito bancário de emissão do Banco Itaú Unibanco S.A., onde os valores decorrentes da integralização dos CRI, os valores do Fundo de Reserva, os valores do Fundo de Despesas e os valores do Fundo de Obras, enquanto retidos na Conta do



Patrimônio Separado, poderão ser aplicados pela Securitizadora;

“IPCA/IBGE”:

Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

“Índice Financeiro”:

Significa a razão entre a (Dívida Líquida Corporativa + Terrenos a Pagar e Equivalentes + Imóveis a Pagar e Equivalentes) / Patrimônio Líquido, com medição anual, que deverá observar os índices previstos na tabela abaixo, conforme vier a ser apurada (pela Securitizadora, em até 10 (dez) Dias do recebimento da documentação aplicável) com base nas demonstrações financeiras consolidadas da VCA Construtora considerando sempre o balanço de 31 de dezembro, sendo o primeiro referente a 31 de dezembro de 2025, com as demais até a mesma data dos anos subsequentes. O índice deverá equivaler aos percentuais abaixo.

Ano	Índice Financeiro
2025	0,6x
2026	0,6x
2027	0,6x
2028 e adiante	0,5x

Para fins do cálculo do Índice Financeiro, entende-se, por:

- **“Dívida Bruta”** significa, com relação a qualquer pessoa, em bases consolidadas, sem duplicação, conforme apresentada nas demonstrações financeiras, a soma dos seguintes itens das demonstrações financeiras consolidadas: empréstimos e financiamentos bancários (circulante e não circulante), debêntures (circulante e não circulante) e CRI (circulante e não circulante);
- **“Dívida Líquida Corporativa”** significa a Dívida Bruta deduzido de “caixa e equivalentes de caixa” e de “títulos e valores mobiliários”, com a exclusão de financiamentos à produção dos projetos de incorporação e/ou urbanismo, sendo estes, mas não se limitando, a operações do SFH e/ou operações financeiras e/ou no âmbito do mercado de capitais que possuam como destinação final o financiamento a desenvolvimento de



projetos de incorporação e/ou urbanismo e que sejam devidamente comprovados;

- **“Terrenos a Pagar e Equivalentes”** significa o somatório de valores a pagar na compra de terrenos, excluindo permutas;
- **“Imóveis a Pagar e Equivalentes”** significa o somatório de valores a pagar na compra de imóveis, excluindo permutas; e
- **“PL”** significa o patrimônio líquido da companhia.

“ <u>JUCEB</u> ”:	Junta Comercial do Estado da Bahia;
“ <u>JUCESP</u> ”:	Junta Comercial do Estado de São Paulo;
“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.3 deste Termo de Securitização;
“ <u>Lâmina</u> ”:	A lâmina da Oferta dos CRI, complementar aos Prospectos e consistente com ele, a qual sintetiza o seu conteúdo e as características essenciais da Oferta, a natureza e os riscos associados ao Cedente, à Securitizadora, aos CRI e às Garantias, elaborada nos termos da Resolução CVM nº 160;
“ <u>Lei nº 6.404/76</u> ”:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”:	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
“ <u>Leis Anticorrupção</u> ”:	Em conjunto, qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto n.º 11.129, de 11



de julho de 2022 e, desde que aplicável, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, da OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e do UK Bribery Act (UKBA);

" <u>MDA</u> ":	MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária, administrado e operacionalizado pela B3;
" <u>Montante Mínimo</u> ":	O montante mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais), após cuja colocação a Oferta poderá ser encerrada com a distribuição parcial dos CRI;
" <u>MP 2.200-2</u> ":	Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001;
" <u>Notas Comerciais</u> ":	Significa as Notas Comerciais 1ª Série, as Notas Comerciais 2ª Série, as Notas Comerciais 3ª Série, as Notas Comerciais 4ª Série, as Notas Comerciais 5ª Série e as Notas Comerciais 6ª Série, quando em conjunto;
" <u>Notas Comerciais 1ª Série</u> ":	Significa as 12.000 (doze mil) notas comerciais escriturais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, para colocação privada, emitidas no âmbito da 1ª série da 1ª emissão da Devedora no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor total de emissão de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), nos termos e condições do Instrumento de Dívida, observado que, diante da previsão de Montante Mínimo e da possibilidade de distribuição parcial dos CRI, na hipótese de esta ocorrer, serão canceladas Notas Comerciais em montante proporcional;
" <u>Notas Comerciais 2ª Série</u> ":	Significa as 8.000 (oito mil) notas comerciais escriturais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, para colocação privada, emitidas no âmbito da 2ª série da 1ª emissão da Devedora no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor total de emissão de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), nos termos e condições do Instrumento de Dívida, observado que, diante da previsão de Montante Mínimo e da possibilidade de distribuição parcial dos CRI, na hipótese de esta ocorrer, serão canceladas Notas Comerciais em montante proporcional;



“Notas Comerciais 3ª Série”: Significa as 6.000 (seis mil) notas comerciais escriturais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, para colocação privada, emitidas no âmbito da 3ª série da 1ª emissão da Devedora no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor total de emissão de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), nos termos e condições do Instrumento de Dívida, observado que, diante da previsão de Montante Mínimo e da possibilidade de distribuição parcial dos CRI, na hipótese de esta ocorrer, serão canceladas Notas Comerciais em montante proporcional;

“Notas Comerciais 4ª Série”: Significa as 4.000 (quatro mil) notas comerciais escriturais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, para colocação privada, emitidas no âmbito da 4ª série da 1ª emissão da Devedora no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor total de emissão de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), nos termos e condições do Instrumento de Dívida, observado que, diante da previsão de Montante Mínimo e da possibilidade de distribuição parcial dos CRI, na hipótese de esta ocorrer, serão canceladas Notas Comerciais em montante proporcional;

“Notas Comerciais 5ª Série”: Significa as 6.000 (seis mil) notas comerciais escriturais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, para colocação privada, emitidas no âmbito da 5ª série da 1ª emissão da Devedora no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor total de emissão de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), nos termos e condições do Instrumento de Dívida, observado que, diante da previsão de Montante Mínimo e da possibilidade de distribuição parcial dos CRI, na hipótese de esta ocorrer, serão canceladas Notas Comerciais em montante proporcional;

“Notas Comerciais 6ª Série”: Significa as 4.000 (quatro mil) notas comerciais escriturais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, para colocação privada, emitidas no âmbito da 6ª série da 1ª emissão da Devedora no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor total de emissão



de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), nos termos e condições do Instrumento de Dívida, observado que, diante da previsão de Montante Mínimo e da possibilidade de distribuição parcial dos CRI, na hipótese de esta ocorrer, serão canceladas Notas Comerciais em montante proporcional;

“Obrigações Garantidas”:

Significa todas as obrigações principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora e pelos Fiadores relativas às Notas Comerciais e demais obrigações nos termos dos Documentos da Operação, o que inclui o pagamento do Valor Total da Emissão, observada a possibilidade de colocação parcial das Notas Comerciais, assim como os Juros Remuneratórios, a Atualização Monetária, os eventuais Encargos Moratórios, penalidades moratórias, seguros, prêmios, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, dos valores a ela devidos nas condições constantes do Instrumento de Dívida e dos demais Documentos da Operação;

“Oferta” ou “Oferta Pública”:

Os CRI serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, com a intermediação da Distribuidora, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. Considerando que os CRI da 1ª e 2ª Série serão ofertados em conjunto, os CRI da 3ª e 4ª Séries serão ofertados em conjunto, e os CRI da 5ª e 6ª Séries serão ofertados em conjunto, a menção à “Oferta” será aplicável a cada uma indistintamente, independente da série ofertada;

“Ordem de Pagamentos”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.8. deste Termo de Securitização;

“Participantes Especiais”:

São as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários, que poderão ser contratadas pela Securitizadora para distribuir os CRI, na qualidade de participantes especiais, como detalhado no Contrato de Distribuição;



“Patrimônio Separado”:

O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430: (i) constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de Certificados de Recebíveis; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da emissão a que estejam afetados, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas neste termo de securitização; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos neste termo de securitização; (iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação; (v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) somente responderão pelas obrigações inerentes aos Certificados de Recebíveis a que estiverem vinculados;

“Pessoas Vinculadas”:

Conforme deverá ser obrigatoriamente indicado por cada um dos Investidores na respectiva intenção de investimento, sob pena de cancelamento, as seguintes pessoas: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores das Instituições Participantes da Oferta, da Devedora, dos Fiadores, da Emissora ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores (incluindo, sem limitação, pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário) e/ou administradores, bem como empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta; (iii) assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta;



(iv) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (v) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (iv); e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados;

“Prazo de Colocação”:

A distribuição, subscrição e integralização dos CRI no âmbito da Oferta será realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início;

“Preço de Integralização”:

É o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI na Data de Integralização. Caso os CRI sejam integralizados em mais de uma data, o preço de integralização dos CRI deverá corresponder ao Valor Nominal Unitário dos CRI, ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de pagamento, conforme aplicável, até a Data de Integralização efetiva;

“Prospecto Preliminar”:

Significa, o Prospecto Preliminar 1, o Prospecto Preliminar 2 ou o Prospecto Preliminar 3, quando mencionados indistintamente;

“Prospecto Preliminar 1”:

Significa o *“Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 93ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Kahakai Beach House SPE Ltda”*;

“Prospecto Preliminar 2”:

Significa o *“Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 3ª e 4ª Séries da 93ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Kahakai Beach House SPE Ltda”*;



<u>"Prospecto Preliminar 3"</u> :	Significa o <i>"Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 5ª e 6ª Séries da 93ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Kahakai Beach House SPE Ltda"</i> ;
<u>"Prospecto Definitivo"</u> :	Significa, o Prospecto Definitivo 1, o Prospecto Definitivo 2 ou o Prospecto Definitivo 3, quando mencionados indistintamente;
<u>"Prospecto Definitivo 1"</u> :	Significa o <i>"Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 93ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Kahakai Beach House SPE Ltda"</i> . A Oferta não contará com prospecto preliminar;
<u>"Prospecto Definitivo 2"</u> :	Significa o <i>"Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 3ª e 4ª Séries da 93ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Kahakai Beach House SPE Ltda"</i> . A Oferta não contará com prospecto preliminar;
<u>"Prospecto Definitivo 3"</u> :	Significa o <i>"Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 5ª e 6ª Séries da 93ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Kahakai Beach House SPE Ltda"</i> ;
<u>"Prospectos"</u> :	Quando em conjunto, o respectivo Prospecto Preliminar e o respectivo Prospecto Definitivo;
<u>"Razão Mínima de Garantia"</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.2 deste Termo de Securitização;
<u>"Regime Fiduciário"</u> :	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, sobre a Conta do Patrimônio Separado e sobre as Garantias, nos termos do artigo



25 da Lei nº 14.430;

“Relatório de Medição”:

Relatório acerca do acompanhamento e a realização das medições mensais do avanço das obras do Empreendimento Alvo, que será disponibilizado pelo Agente de Medição à Securitizadora, mensalmente, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI;

“Relatório de Monitoramento”:

Trata-se do relatório que será disponibilizado pelo Agente de Monitoramento até o dia 10 (dez) de cada mês, ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja um Dia Útil, à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, contendo as informações que atestem a verificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, o histórico da auditoria financeira e jurídica realizada com relação aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, a adimplência dos Contratos Imobiliários e a Razão Mínima de Garantia;

“Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA”:

As *“Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas”*, de 24 de março de 2025;

“Resgate Antecipado”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Sétima deste Termo;

“Resolução CMN nº 5.118”:

Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, que dispõe sobre o lastro da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e de certificados de recebíveis imobiliários;

“Resolução CVM nº 17”

Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário e revoga a Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016.

“Resolução CVM nº 30”:

Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente e revoga a Instrução CVM nº 539;



" <u>Resolução CVM nº 60</u> ":	Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM;
" <u>Resolução CVM nº 81</u> ":	Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022;
" <u>Resolução CVM nº 160</u> ":	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados;
" <u>Resolução CVM nº 194</u> ":	A Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023, que alterou a Resolução CVM nº 60;
" <u>Seguro de Danos Físicos</u> ":	Seguro a ser contratado em até 60 (sessenta) dias contados da conclusão das obras do Empreendimento Alvo, conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição, exclusivamente para as unidades do Empreendimento Alvo que ainda estejam em estoque à época;
" <u>Seguro de Responsabilidade Civil</u> ":	Seguro a ser contratado em até 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura do Instrumento de Dívida, em valor não inferior ao custo de construção nos Relatórios de Medição e com vencimento nunca inferior ao término das obras do Empreendimento Alvo;
" <u>Seguro de Riscos de Engenharia</u> ":	Seguro a ser contratado em até 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura do Instrumento de Dívida, em valor não inferior ao custo de construção apurado nos Relatórios de Medição, tendo a Securitizadora como única beneficiária para o fim de receber, diretamente da seguradora, a importância correspondente à indenização;
" <u>Seguros</u> ":	Quando em conjunto, o Seguro e Danos Físicos, o Seguro de Responsabilidade Civil e o Seguro de Riscos de Engenharia;
" <u>Securitizadora</u> " ou " <u>Emissora</u> ":	A Securitizadora, qualificada no preâmbulo;
" <u>SRE</u> ":	Significa a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários



da CVM;

<u>“Termo de Securitização”</u> ou <u>“Termo”</u> :	Significa o presente termo de securitização referente à emissão dos CRI;
<u>“Valor Inicial do Fundo de Despesas”</u> :	Significa o montante de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) a ser retido, pela Securitizadora, do pagamento do Primeiro Desembolso à Devedora para a composição do Fundo de Despesas;
<u>“Valor Inicial do Fundo de Reserva”</u> :	Significa o montante de R\$ 319.463,50 (trezentos e nove mil, setecentos e noventa reais e setenta e quatro centavos), a ser retido, pela Securitizadora, do pagamento do Primeiro Desembolso à Devedora para a composição do Fundo de Reserva;
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”</u> :	Significa o montante correspondente, no mínimo, a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), a que devem equivaler os recursos retidos no Fundo de Despesas até a liquidação integral das Obrigações Garantidas;
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”</u> :	Significa o montante correspondente, no mínimo, as 3 (três) parcelas de Remuneração imediatamente subsequentes, a que devem equivaler os recursos retidos no Fundo de Reserva até a liquidação integral das Obrigações Garantidas;
<u>“Valor Nominal Unitário”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

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

CLÁUSULA SEGUNDA – APROVAÇÃO DA EMISSÃO 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(s) CCI, aos CRI, conforme características descritas na Cláusula 3.1 abaixo.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de



Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, de sua titularidade, com valor total equivalente ao Valor Total da Emissão, na Data de Emissão.

2.2.1. Regime Fiduciário. O presente Termo de Securitização, e seus eventuais aditamentos, por meio dos quais a Emissora institui o Regime Fiduciário, serão registrados na B3, nos termos do artigo 26, §1º, da Lei nº 14.430/22. O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos também serão custodiados na Instituição Custodiante que assinará a declaração contida no Anexo IV deste Termo de Securitização.

2.3. Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, vinculados a este Termo de Securitização, estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I deste Termo de Securitização.

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

- (i) constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;
- (ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da emissão a que estejam afetados, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas no Instrumento de Dívida e neste Termo de Securitização;
- (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos no Instrumento de Dívida e neste Termo de Securitização;
- (iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação da Securitizadora, em nenhuma hipótese, exceto pelas obrigações decorrentes dos CRI aos



quais estão vinculados;

- (v) não serão passíveis de constituição de garantias e não poderão ser executados por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI aos quais estão afetados.

2.5. Forma de Aquisição dos Créditos Imobiliários pela Emissora. A titularidade dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, foi adquirida pela Emissora por meio da subscrição das Notas Comerciais, sendo que, conforme previsto no Instrumento de Dívida, todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.6. Emissão da(s) CCI: Cada CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural pela Emissora e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido cada CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04. 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.

2.6.1. Conforme estipulado na Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

2.6.2. Registro da(s) CCI: Cada CCI será devidamente registrada na B3, na forma prevista no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931 pela Instituição Custodiante em até 30 (trinta) Dias Úteis da 1ª integralização ou da data de celebração de eventual aditamento, na modalidade com liquidação financeira fora do âmbito da B3. A Instituição Custodiante enviará a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro da respectiva CCI realizada na B3 em até 5 (cinco) Dias Úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto ao CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da comprovação do registro da respectiva CCI.

2.7. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, representados pela respectiva CCI, serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas decorrentes das Notas Comerciais, bem como o saldo devedor das Notas Comerciais, além do



recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela(s) CCI na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado o disposto na Resolução CVM nº 17/2021.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

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

(a) Emissão: 93ª;

(b) Série: 1ª, 2ª e 3ª;

(c) Quantidade de CRI: 40.000 (quarenta mil). A quantidade de CRI será dividida da seguinte forma entre os CRI de cada série: (i) 12.000 (doze mil) CRI 1ª Série, (ii) 8.000 (oito mil) CRI 2ª Série, (iii) 6.000 (seis mil) CRI 3ª Série, (iv) 4.000 (quatro mil) CRI 4ª Série, (v) 6.000 (seis mil) CRI da 5ª Série, e (vi) 4.000 (quatro mil) CRI 6ª Série;

(d) Valor Global da Emissão: R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), observada a possibilidade de colocação parcial da Oferta. O Valor Total da Emissão será dividido da seguinte forma entre os CRI de cada série: (i) os CRI 1ª Série terão valor total de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), (ii) os CRI 2ª Série terão valor total de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), (iii) os CRI 3ª Série terão valor total de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), (iv) os CRI 4ª Série terão valor total de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), (v) os CRI 5ª Série terão valor total de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), e (vi) os CRI 6ª Série terão valor total de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais);

(e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;

(f) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI, ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme aplicável, será atualizado monetariamente mensalmente a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Pagamento (exclusive), pela variação positiva acumulada do IPCA;

(g) Juros Remuneratórios: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes aos percentuais indicados na Cláusula Sexta deste Termo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma



exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula prevista na Cláusula Sexta deste Termo;

(h) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização: de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e de Resgate Antecipado Total dos CRI prevista neste Termo de Securitização;

(i) Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios: de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e de Resgate Antecipado Total dos CRI prevista neste Termo de Securitização;

(j) Regime Fiduciário: Sim;

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

(l) Data de Emissão:

- a. CRI 1ª Série: 20 de agosto de 2025;
- b. CRI 2ª Série: 21 de agosto de 2025;
- c. CRI 3ª Série: 22 de setembro de 2025; e
- d. CRI 4ª Série: 23 de setembro de 2025;
- e. CRI 5ª Série: 22 de outubro de 2025;
- f. CRI 6ª Série: 23 de outubro de 2025

(m) Local de Emissão: São Paulo/SP;

(n) Prazo de vencimento dos CRI:

- a. CRI 1ª Série: 3.654 dias, vencendo-se, portanto, em 22 de agosto de 2035;
- b. CRI 2ª Série: 3.653 dias, vencendo-se, portanto, em 22 de agosto de 2035;
- c. CRI 3ª Série: 3.621 dias, vencendo-se, portanto, em 22 de agosto de 2035; e
- d. CRI 4ª Série: 3.620 dias, vencendo-se, portanto, em 22 de agosto de 2035;
- e. CRI 5ª Série: 3.591 dias, vencendo-se, portanto, em 22 de agosto de 2035; e
- f. CRI 6ª Série: 3.590 dias, vencendo-se, portanto, em 22 de agosto de 2035.

(o) Garantias: Não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI, os quais gozarão das garantias dos Créditos Imobiliários, nos termos dos Documentos da Operação, quais sejam: a



Fiança, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóvel, o Fundo de Despesas, o Fundo de Obras e o Fundo de Reserva;

(p) Coobrigação da Emissora: não há;

(q) Carência: 12 (doze) meses de amortização programada, conforme indicado no Anexo II a este Termo;

(r) Forma de Comprovação de Titularidade: Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador do CRI, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3.

(s) Subordinação: não há;

(t) Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios: conforme indicado no Anexo II a este Termo de Securitização;

(u) Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada: conforme indicado no Anexo II a este Termo de Securitização; e

(v) Encargos Moratórios: Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, incluindo, sem limitação, o pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou do resgate e/ou do vencimento antecipado das Notas Comerciais e/ou pagamento do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, os débitos em atraso e não pagos pela Emissora, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ficarão sujeitos, além da Remuneração, à multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês;

(w) Forma: nominativa e escritural;

(x) Classificação de Risco: não há;

(y) Classificação dos CRI: Conforme disposto no parágrafo único do artigo 6º do Anexo I ao Código ANBIMA, em linha com as Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI apresentam a classificação descrita a seguir. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações:

Categoria. Os CRI são da categoria "Residencial", tendo em vista a categoria do(s) Empreendimento(s) Alvo, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "a" das



Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.

Concentração. Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora, conforme descrito no Artigo 4º, inciso II, alínea “b” das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.

Tipo de Segmento. O Empreendimento Alvo enquadra-se nos segmentos “Apartamentos ou casas”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea “a” das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.

Tipo de Contrato Lastro. Os CRI são lastreados nas Notas Comerciais, se enquadrando, portanto, na categoria “Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida”, descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea “c” das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.

(z) Título Classificado como “Verde”, “Social” ou “Sustentável”: Não; e

(aa) Local de Pagamento: Os pagamentos serão efetuados pela Emissora por meio da B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

3.1.1. Aprovação societária da Emissora: A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pela diretoria da Emissora, em reunião realizada em 24 de abril de 2024, cuja ata foi registrada na JUCESP sob nº 0.616.030/24-1 e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do artigo 2º, da Resolução da CVM nº 166, de 1º de setembro de 2022, conforme alterada.

3.2. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio da CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação, dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

3.3. Oferta dos CRI: Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, com a intermediação da Distribuidora, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item (b) da Resolução CVM 160, em regime de melhores esforços.

3.3.1. A Oferta dos CRI será realizada automaticamente sem a análise prévia da CVM.

3.3.2. Nesse sentido, tendo em vista o rito e o público-alvo adotados, a Oferta contará com prospectos preliminar e definitivo e lâmina, elaborados nos termos da Resolução CVM 160 e



em observância aos Normativos ANBIMA (conforme abaixo definido), a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas de rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

3.4. Início e Período de Distribuição dos CRI: Nos termos do artigo 59, inciso “II”, da Resolução CVM 160, o período de distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- (i) concessão do registro automático da Oferta pela CVM;
- (ii) divulgação do Anúncio de Início nas páginas de rede mundial de computadores da Distribuidora, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (“Meios de Divulgação”);
- (iii) divulgação do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação ao público investidor.

3.4.1. A Oferta dos CRI estará a mercado a partir da data em que houver a divulgação do Aviso ao Mercado.

3.4.2. O prazo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início.

3.4.3. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, a Securitizadora deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

3.5. Plano de Distribuição: A Oferta será conduzida pela Securitizadora conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 e previsto no Contrato de Distribuição (“Plano de Distribuição”), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores Qualificados acessados pela Securitizadora, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI objeto da Oferta por qualquer número de Investidores Qualificados.

3.5.1. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, a Securitizadora realizará a distribuição pública dos CRI de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores Qualificados seja equitativo.

3.5.2. A Securitizadora deverá verificar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, nos termos da regulamentação da CVM que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, e, adicionalmente, deverão diligenciar para verificar se os Investidores Qualificados por eles



acessados podem adquirir os CRI ou se há restrições que impeçam tais Investidores Qualificados de participar da Oferta.

3.5.3. A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Qualificados.

3.5.4. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, sendo certo que os CRI não poderão ser objeto de revenda destinada ao público investidor em geral, conforme indicado no artigo 2º, Inciso XXI, da Resolução CVM 160, em virtude do disposto no artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

3.5.5. Nos termos da Resolução CVM 160, serão elaborados os seguintes documentos, a serem utilizados no processo de distribuição dos CRI: (i) prospecto preliminar, nos termos do artigo 20 da Resolução CVM 160 ("Prospecto Preliminar"); (ii) prospecto definitivo, conforme modelo constante do Anexo B à Resolução CVM 160 ("Prospecto Definitivo" e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, "Prospectos"); e (iii) as intenções de investimento a serem formalizadas pelos Investidores interessados na subscrição dos CRI.

3.5.6. Não haverá investimento mínimo por investidor, observada a aplicação mínima equivalente a 1 (um) CRI ("Investimento Mínimo").

3.6. Oferta a Mercado. Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Securitizadora realizará esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do aviso ao mercado da Oferta ("Aviso ao Mercado") e do Prospecto Preliminar nos Meios de Divulgação ("Oferta a Mercado"). Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, a Distribuidora deverá encaminhar à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM ("SRE") e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI Sênior sejam admitidos à negociação, versão eletrônica do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

3.6.1. Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após: (i) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início (conforme definido abaixo), nos Meios de Divulgação; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos investidores, nos Meios de Divulgação.

3.6.2. A Oferta a Mercado é irrevogável, observado o disposto na Cláusula 3.20 abaixo.

3.6.3. Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, poderão ser realizadas apresentações para potenciais investidores (roadshow e/ou one on ones) ("Apresentações para Potenciais Investidores"), conforme determinado pela



Emissora.

3.6.4. Os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados pela Securitizadora à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.

3.7. Publicidade da Oferta. Após o início da Oferta, é permitido à Emissora dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação do Prospecto Preliminar, da Lâmina, de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a potenciais Investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

3.7.1. O Prospecto Preliminar deverá ser disponibilizado nos Meios de Divulgação até o 5º (quinto) Dia Útil anterior ao início do Período de Reserva.

3.7.2. Os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores (*roadshow* e/ou *one on ones*) ("Apresentações para Potenciais Investidores") eventualmente utilizados, após o início da Oferta a Mercado, serão encaminhados pela Securitizadora à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.

3.8. Coleta de Intenções de Investimento. Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pela Securitizadora, posteriormente ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, à obtenção do registro da Oferta e à disponibilização do Prospecto e divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, da demanda pelos CRI, considerando os Boletins de Subscrição ou Documentos de Aceitação, realizar a alocação dos CRI junto aos Investidores ("Procedimento de Alocação").

3.8.1. A intenção de realização do Procedimento de Alocação será comunicada à CVM juntamente com o requerimento de registro da Oferta.

3.8.2. A Oferta não poderá ter seu valor e quantidade de CRI aumentado em nenhuma hipótese, não existindo, portanto, lote adicional de CRI, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

3.9. Período de Reserva. Após o início da Oferta a Mercado, até a data estipulada no cronograma indicativo descrito no Prospecto Preliminar ("Período de Reserva"), os Investidores interessados na subscrição dos CRI deverão formalizar suas intenções de investimento para subscrição dos CRI junto à Securitizadora.



3.9.1. O recebimento de reservas para subscrição dos CRI somente será admitido após 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do Prospecto Preliminar.

3.9.2. Os Investidores deverão indicar nas suas intenções de investimento (i) a quantidade de CRI que desejam subscrever, (ii) sua condição ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento da respectiva intenção de investimento, e (iii) se, implementando-se a condição prevista na Cláusula 3.14.3 abaixo, pretende receber (1) a totalidade dos CRI objeto da intenção de investimento; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI objeto da intenção de investimento.

3.9.3. A intenção de investimento constitui ato de aceitação, pelos Investidores, dos termos e condições da Oferta e têm caráter irrevogável, (i) nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta previstas no Termo de Securitização; ou (ii) em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar, do Prospecto Definitivo e da Lâmina que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento.

3.9.4. A intenção de investimento deverá (i) conter as condições de integralização e subscrição dos CRI; (ii) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (iii) incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Prospecto Preliminar; e (iv) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

3.9.5. As intenções de investimento formalizadas devem ser mantidas pela Securitizadora à disposição da CVM.

3.9.6. Recomenda-se aos Investidores que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados neste Termo de Securitização e as informações constantes do Prospecto e da Lâmina, especialmente na seção "Fatores de Risco", que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; e (ii) entrem em contato com a Securitizadora, antes de formalizar sua intenção de investimento, para verificar os procedimentos adotados pela Securitizadora para cadastro do Investidor e efetivação da intenção de investimento, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para a realização da intenção de investimento e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

3.9.7. Cada Investidor interessado em participar da Oferta deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta (em especial, seu



enquadramento como “Investidor Qualificado” nos termos da Resolução CVM 30), para, então, apresentar suas intenções de investimento.

3.9.8. A Securitizadora disponibilizará o modelo aplicável de intenção de investimento a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que deverá observar o disposto no Contrato de Distribuição e, se aplicável, ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160.

3.10. Critério de Rateio. Caso as intenções de investimento da Oferta apresentadas pelos Investidores excedam o total de CRI, os CRI serão rateados entre os Investidores, proporcionalmente ao montante de CRI indicado nas respectivas intenções de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI.

3.10.1. O resultado do procedimento de alocação será informado a cada Investidor, pela Securitizadora, após o término do Procedimento de Alocação, por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

3.10.2. Os Investidores alocados deverão realizar a integralização dos CRI pelo Preço de Integralização (conforme definido abaixo), mediante o pagamento à vista, na respectiva Data de Integralização, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis.

3.11. Pessoas Vinculadas. Nos termos do artigo 56, § 4º, da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas.

3.11.1. Caso seja verificado pela Securitizadora excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, não será permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e as intenções de investimento realizadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

3.11.2. Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta acima não se aplica (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; e (ii) aos casos em que, considerando o cancelamento previsto acima, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade dos CRI ofertada. Na hipótese do item (ii), a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade dos CRI ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandadas.

3.11.3. Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as



Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

3.11.4. Sob pena de cancelamento de sua intenção de investimento pela Securitizadora, cada Investidor deverá informar em sua intenção de investimento, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

3.12. Aceitação da Oferta. Os Investidores deverão formalizar a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta dos CRI mediante a formalização de Documento de Aceitação, exceto os Investidores Profissionais, nos termos do parágrafo 3º do artigo 9º da Resolução CVM 160.

3.12.1. No caso dos Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI por meio do envio de intenção de investimento e que tiverem suas intenções alocadas, estarão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que a intenção de investimento preenchida pelo Investidor passará a ser o Documento de Aceitação.

3.13. Plataforma de Distribuição. A distribuição dos CRI junto aos Investidores será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3.

3.14. Encerramento da Distribuição dos CRI: O encerramento da Oferta dos CRI ocorrerá com a subscrição ou aquisição da totalidade dos CRI ou do Montante Mínimo, por decisão da Securitizadora e/ou por decurso do prazo 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Resolução CVM nº 160 e nas demais normas emitidas pela CVM. Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, tão logo a Securitizadora verifique o encerramento da Oferta, deverá realizar o Anúncio de Encerramento da Oferta à CVM, nos moldes do Anexo M da Resolução CVM 160, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

3.15. Distribuição Parcial: Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que após a Data de Emissão dos CRI, haja colocação de, no mínimo, o Montante Mínimo, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora, devendo ser aditados os Documentos da Operação, conforme aplicável, para que sejam informadas com precisão as características da Emissão, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Assim, a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade dos CRI no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo.



3.15.1. Nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160, a Emissora e o Agente Fiduciário declaram que o ato societário que delibera sobre a Oferta autoriza a possibilidade da distribuição parcial dos CRI.

3.15.2. Como condição de eficácia de seu Boletim de Subscrição ou Documento de Aceitação, os Investidores terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Valor Total da Emissão; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Valor Total da Emissão.

3.15.3. No caso do item “(ii)” acima, o Investidor deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade dos CRI objeto do Boletim de Subscrição ou Documento de Aceitação; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI objeto do Boletim de Subscrição ou Documento de Aceitação (“Crítérios de Aceitação da Oferta”).

3.15.4. Caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Boletins de Subscrição ou Documento de Aceitação.

3.15.5. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de CRI e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Boletins de Subscrição ou Documentos de Aceitação, conforme os Critérios de Restituição de Valores (conforme abaixo definido), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta.

3.15.6. Caso sejam subscritos e integralizados CRI em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Valor Total da Emissão, a Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder em comum acordo com a Emissora, com a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, os CRI que não forem efetivamente subscritos e integralizados deverão ser cancelados pela Emissora, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores (conforme abaixo definido), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

3.15.7. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Boletins de Subscrição ou Documentos de Aceitação cujos valores tenham sido restituídos.



3.16. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: A Oferta será direcionada apenas à Investidores Qualificados. A revenda dos CRI integralizados pelos Investidores no âmbito da Oferta somente poderá ser destinada a Investidores Qualificados ou Investidores Profissionais e não poderá ocorrer para o público em geral, tendo em vista que não são atendidos os requisitos previstos no artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 60.

3.17. Fundo de Liquidez. Não será constituído fundo de sustentação de liquidez, tampouco será celebrado contrato de garantia de liquidez para os CRI.

3.18. Público-Alvo. Os CRI serão distribuídos publicamente a Investidores Qualificados, nos termos da Resolução da CVM nº 30 e da Resolução CVM nº 160.

3.18.1. O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário.

3.18.2. A Securitizadora e os Participantes Especiais não concederão qualquer tipo de desconto aos Investidores Qualificados interessados em adquirir os CRI no âmbito da respectiva Oferta.

3.19. Formador de Mercado: Nos termos do inciso II do artigo 4º, Título III, Capítulo III, do Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, a Distribuidora recomendou à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão, sendo que: (i) a contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas pela B3, na forma e conforme as disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, do Manual de Normas para Formador de Mercado da B3, do Comunicado 111 da B3, na forma e conforme disposições do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e (ii) o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes. Com base em referida recomendação, não foi contratado formador de mercado.

3.20. Suspensão, Cancelamento, Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta. A Oferta é irrevogável e sujeita a condições legítimas que dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.



3.20.1. Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) a Distribuidora deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das intenções de investimento, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; e (c) os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados, diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foram diretamente comunicados por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

3.20.2. Caso (i) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento; ou (ii) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou o cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como o Investidor que já tiver aderido à Oferta deverá ser diretamente comunicado, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Distribuidora (a) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso do inciso (i) acima; ou (b) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi diretamente comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

3.20.3. Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, todas as intenções de investimento serão canceladas e a Distribuidora comunicará tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso ao mercado. Se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

3.21. Declarações: Para fins de atender o Suplemento da Resolução CVM nº 60/21, seguem como Anexo III e Anexo IV ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela



Emissora e pela Instituição Custodiante.

CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio do Documento de Aceitação, estando os Investidores dos CRI dispensados da apresentação do boletim de subscrição, conforme Cláusula 3.7 acima, e observada a possibilidade de formalização de Compromisso de Investimento.

4.1.1 Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, ou na data estipulada no Compromisso de Investimento, e poderão ser integralizados em datas distintas ao ato da subscrição, pelo Preço de Integralização.

4.1.2 Os CRI poderão ser subscritos e integralizados com ágio ou deságio, a ser definido pela Distribuidora, no ato da sua integralização, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma data, nos termos do artigo 61, §1ª, da Resolução CVM nº 160, em termos objetivos e em função das condições do mercado, incluindo, mas não se limitando a, as seguintes: (a) alteração na Taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração no IPCA e/ou na Taxa DI, (d) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (Notas Comerciais, notas comerciais escriturais, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (e) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pela Distribuidora, sendo certo que eventual aplicação do ágio ou deságio não acarretará alterações nos custos totais (all-in) da Devedora. Consequentemente, as Notas Comerciais serão integralizadas com ágio ou deságio correspondentes, conforme o caso.

4.1. 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, serão admitidos extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

4.2. Valor Total da Emissão das Notas Comerciais: O valor a ser integralizado pela subscrição da totalidade das Notas Comerciais, observados os procedimentos estabelecidos no Instrumento de Dívida, corresponderá ao Valor Total da Emissão.

4.3. Retenções e Descontos do Primeiro Desembolso: A liberação do Valor Total da Emissão das Notas Comerciais à Devedora será realizada nos termos do Instrumento de Dívida, sendo certo que do valor da Primeira Integralização, deverão ser retidos e/ou descontados, conforme o caso, na Conta do Patrimônio Separado, os valores a seguir descritos:



- (i) o valor equivalente ao somatório das despesas iniciais (*flat*), indicadas no Anexo VII a este Termo de Securitização ("Despesas Iniciais");
- (ii) o Valor Inicial do Fundo de Despesas; e
- (iii) o Valor Inicial do Fundo de Reserva.

4.3.1. Retenções e Descontos dos Desembolsos Subsequentes. As Partes, desde já, convencionam que, dos desembolsos subsequentes, deverão ser retidos os valores que se fizerem necessários à composição do Valor Mínimo do Fundo de Reserva e/ou do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, conforme vier a ser necessário, bem como o valor devido nos termos da Cláusula 7.2.1 do Contrato de Distribuição.

4.4. Liberação à Devedora do Valor da Emissão. Os recursos objeto das Integralizações, líquidos das retenções e descontos indicados nas Cláusulas 5.3. e 5.3.1. acima, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, serão integralmente retidos em um fundo de obras na Conta do Patrimônio Separado ("Fundo de Obras") e serão liberados à Devedora conforme disposto a seguir.

4.4.1. Primeiro Desembolso de Recursos. A primeira liberação dos recursos retidos no Fundo de Obras à Devedora pela Securitizadora, ocorrerá mediante a Transferência Eletrônica Disponível – TED ou Pix para a Conta de Livre Movimentação em até 2 (dois) Dias Úteis após a verificação, pela Securitizadora, do atendimento cumulativo das Condições Precedentes Primeiro Desembolso.

4.4.2. Desembolsos Subsequentes. A liberação das demais parcelas dos recursos retidos no Fundo de Obras à Devedora ocorrerá mensalmente, em cada Data de Liberação, no montante necessário para reembolsar a Devedora dos valores incorridos no desenvolvimento do Empreendimento Alvo no mês imediatamente precedente, mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED para a Conta de Livre Movimentação, desde que verificado, pela Securitizadora, o atendimento cumulativo das seguintes Condições Precedentes Desembolsos Subsequentes, sendo certo que há a previsão da possibilidade de solicitação de adiantamentos pela Devedora à Emissora, desde que observadas as condições previstas no Termo de Emissão.

4.4.3. Adiantamentos. A Devedora poderá solicitar adiantamentos para aquisição de materiais e/ou serviços para entrega futura ("Adiantamentos"), desde que apresente à Securitizadora e ao Agente de Medição a descrição dos materiais e/ou serviços a serem pagos com tais recursos, as notas fiscais respectivas e o contrato de aquisição de tais materiais e/ou serviços.

4.4.3.1. Os Adiantamentos previstos acima deverão ser realizados com 2 (dois) Dias Úteis contados da data de aprovação do Agente de Medição, e deverão observar o limite máximo acumulado total de R\$7.000.000,00 (sete milhões de reais) a serem descontados, bem como o



limite máximo do item do orçamento apresentado inicialmente, sendo certo que sua liberação pela Securitizadora ficará sujeita à aprovação pelo Agente de Medição, observado que a utilização de tais recursos oriundos dos Adiantamentos, observado o limite, poderão ser liberados à Devedora sem necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI.

4.4.3.2. O valor dos Adiantamentos será deduzido do Fundo de Obras a partir da data em que for liberado à Devedora, deixando de estar disponíveis para novos desembolsos do Fundo de Obras, independentemente de eventuais perecimentos, inocuidades, extravios, inadequações ou qualquer outro motivo que impeça a utilização dos materiais e/ou serviços adquiridos com recursos do Adiantamento na obra do Empreendimento.

4.4.3.3. Os pagamentos dos serviços e materiais a serem adquiridos com os recursos dos Adiantamentos serão realizados diretamente pela Devedora, e os respectivos comprovantes dos pagamentos aos fornecedores/prestadores deverão ser entregues à Securitizadora, com cópia ao Agente de Medição, até a data da próxima liberação do Fundo de Obras imediatamente subsequente ao da liberação de um Adiantamento, sendo certo que a respectiva liberação não ocorrerá caso tais comprovantes não sejam enviados. A Securitizadora também poderá fazer pagamento direto aos fornecedores, por conta e ordem da Devedora.

4.4.3.4. Adicionalmente, será liberado à Devedora, após a integralização dos CRI da 1ª Série (conforme definido no Termo de Securitização), a título de Adiantamento, o montante de R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), após o qual será descontado, dos valores devidos à Devedora em cada uma das demais liberações de recursos, o montante equivalente ao percentual de 10,7917% (dez inteiros e sete mil novecentos e dezessete milésimos por cento) de cada evolução físico-financeira auferida das obras do Empreendimento Alvo.

CLÁUSULA QUINTA – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DOS CRI

5.1. Destinação dos recursos: A Destinação de Recursos pela Devedora, de acordo com o Cronograma Indicativo.

5.1.1. Caso os recursos captados pela Devedora com a emissão das Notas Comerciais sejam destinados para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes ao(s) Empreendimento(s) Alvo por sociedades controladas da Devedora, então deverão ser transferidos a estas pela Devedora por meio de: (i) aumento de capital; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC; e/ou (iii) qualquer outra forma permitida em lei.

5.1.2. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou suas Controladas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no



respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

5.1.3 Para fins da verificação da Destinação dos Recursos, a Devedora enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, semestralmente, até 15 (quinze) dias após o término dos meses de fevereiro e agosto, relatório com descrição detalhada e exaustiva da Destinação Futura estabelecida nesta cláusula, nos termos do Anexo III ao Instrumento de Dívida, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Alvo aplicados no respectivo período, juntamente com os respectivos Documentos de Destinação e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais, respeitado o aqui previsto. O primeiro relatório deverá ser enviado até 15 de fevereiro de 2026.

5.1.2. Para fins deste instrumento, entende-se como "Documentos de Destinação": relatório de medição de obras emitido pelo engenheiro responsável, cronograma físico financeiro, termos de quitação, contratos de compra e venda, contratos de prestação de serviços, extrato de comprovante de pagamento/transferência, relatório de obras, notas fiscais/contratos e de seus arquivos no formato "PDF" de autenticação das notas fiscais e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato ".pdf", e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão e, na hipótese da Cláusula 5.1.1 acima, cópia dos documentos societários relativos às transferências de recursos da Devedora às sociedades controladas que comprovem o aumento de capital das controladas, o adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das sociedades controladas e/ou qualquer outra forma permitida em lei, incluindo, mas não se limitando a extratos da transferências dos recursos, atos e demonstrativos contábeis.

5.3. O Agente Fiduciário dos CRI verificará, semestralmente, a Destinação de Recursos. O Agente Fiduciário dos CRI envidará os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de Destinação dos Recursos as despesas de natureza imobiliária e predeterminadas, ou seja, gastos incorridos diretamente com a construção ou reforma de imóvel, necessárias ao desenvolvimento imobiliário do(s) Empreendimento(s) Alvo e à atividade legítima relacionada ao mercado imobiliário, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.



5.4. O Anexo VI descreve a Destinação dos Recursos, ou seja, despesas a incorrer, conforme Cronograma Indicativo.

5.5. A Devedora se comprometeu, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais, exclusivamente conforme esta Cláusula Quinta.

5.6. A Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os titulares dos CRI, a Securitizadora 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 nesta Cláusula Quinta, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

5.7. O Cronograma Indicativo é meramente indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo não implicará uma Hipótese de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma, exceto no caso em que seja necessário alterar o percentual do Valor Total de Emissão inicialmente provisionado para destinação ao Empreendimento Alvo, hipótese em que será necessário celebrar o respectivo aditivo. Adicionalmente, a verificação da observância 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.

5.8. Procedimento de Verificação. Em relação aos recursos líquidos oriundos deste instrumento e que serão objeto de Destinação de Recursos, a Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário para fins de comprovação do atendimento à Destinação de Recursos e atualização do cumprimento do Cronograma Indicativo.

5.9. Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - cópia dos Documentos de Destinação que julgar necessário para acompanhamento da Destinação dos Recursos.

5.10. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Empreendimento(s) Alvo, estando tal verificação restrita ao envio digital, pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos relatórios e documentos



previstos acima.

5.11. Adicionalmente, a Devedora autorizou a Securitizadora e, ainda, o Agente Fiduciário, a fiscalizar, diretamente ou por meio de empresas contratadas, por força de uma solicitação que lhes tenha sido expedida pelos investidores dos CRI e/ou por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio das Notas Comerciais, às expensas do Patrimônio Separado.

5.12. A data limite para que haja a efetiva Destinação dos Recursos dos recursos obtidos por meio da presente Emissão, deverá ser no máximo a Data de Vencimento dos CRI definida no Termo de Securitização, sendo certo que, havendo a ocorrência de Hipótese de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido) ou o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, as obrigações da Devedora quanto à destinação dos recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação da destinação de recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

5.13. 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/ou 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 mencionado no relatório mencionado acima.

5.14. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da destinação de recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos valores decorrentes Preço de Integralização.

5.15. A Devedora declarou no Instrumento de Dívida que o(s) Empreendimento(s) Alvo não foi(ram) objeto de destinação de recursos no âmbito de emissões de certificados de recebíveis imobiliários anteriores.

CLÁUSULA SEXTA – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DOS JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

6.1 Forma de Pagamento dos CRI: A amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, e os Juros Remuneratórios dos CRI serão pagos, na Conta do Patrimônio Separado, nas Datas de Pagamento e demais condições especificadas no Anexo II a este Termo de Securitização.



6.2 Atualização Monetária.

6.2.1 O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Pagamento (exclusive), pela variação positiva acumulada do IPCA, calculado de forma *pro rata temporis* por dias úteis (base 252), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), seguindo a seguinte fórmula ("Atualização Monetária"):

$$VNa = VNe \times C, \text{ onde:}$$

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, após amortização ou atualização monetária a cada período, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C = Fator acumulado das variações mensais positivas do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

NI_k = Valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês anterior ao mês da data de pagamento em questão. Exemplificativamente, se a primeira data de pagamento ocorrer no mês de fevereiro, será utilizado o número índice do IPCA do mês de dezembro, divulgado no mês de janeiro.

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês "k";

dup = Número de Dias Úteis existente entre (a) a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento (inclusive), o que ocorrer por último, e (b) a data de cálculo (exclusive), sendo "dup" um número inteiro.

dut = Número de Dias Úteis entre a última (inclusive) e a próxima data de pagamento (exclusive), sendo DUT um número inteiro. Para o primeiro dut, será considerado 27 (vinte e sete) dias.



Sendo que:

- (i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (i) 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;
- (ii) os fatores resultantes da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e
- (iii) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

6.2.2.1 Indisponibilidade do IPCA. No caso de indisponibilidade do IPCA, a aplicação do IPCA observará o disposto abaixo ("Indisponibilidade do IPCA"):

- i. Na hipótese de não divulgação do Nik, até a Data de Pagamento, por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator acumulado da variação do IPCA, será aplicada a última variação do índice conhecida, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável, por parte da Devedora;
- ii. Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo da Emissão ou tenha a sua aplicação proibida por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para a sua apuração e/ou divulgação, o Valor Nominal Unitário dos CRI passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese ou, ainda, na ausência de índice de correção legalmente previsto, pelo IPC, ou, na ausência deste, pelo INPC. Caso não haja a divulgação de índice substituto, dentro do prazo acima, e, ainda, também não estejam sendo divulgados o IPC e o INPC, deverá ser convocada pela Securitizadora, em até 5 (cinco) contados do fim do prazo de 10 (dez) dias retromencionado, Assembleia Especial de Investidores dos CRI, observados os procedimentos previstos neste Termo de Securitização, para deliberar sobre a ratificação de índice substituto ao IPCA previamente eleito de comum acordo entre a Devedora e a Securitizadora;
- iii. Tanto o IPCA, quanto o novo índice citado no item (ii), acima, e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo; e



- iv. Caso não haja acordo sobre o novo índice ou em caso de ausência de quórum de instalação em segunda convocação e/ou de ausência de quórum de deliberação, a Devedora deverá resgatar a integralidade das Notas Comerciais, com o consequente cancelamento dos CRI, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que se verificar a impossibilidade de um acordo ou na data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, mediante o pagamento do saldo devedor das Notas Comerciais, calculado conforme o Instrumento de Dívida, de forma *pro rata temporis*. Caso o IPCA volte a ser publicado ou o índice substituto legalmente estabelecido, o IPC e/ou o INPC sejam divulgados anteriormente à data para a qual a primeira instalação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI foi convocada, considerar-se-á que referida Assembleia Especial de Investidores dos CRI perdeu o seu objeto, dispensando-se a sua realização, de modo que o índice em questão voltará a ser o índice de atualização monetária dos CRI ou o novo índice aqui citado, conforme o caso, a ser utilizada para cálculo nesta situação será o último disponível.

6.3 Juros Remuneratórios CRI.

6.3.1 Juros Remuneratórios CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes aos percentuais indicados na tabela abaixo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula abaixo ("Juros Remuneratórios" ou "Remuneração").

Série	Taxa
CRI da 1ª Série	9,5000% (cinco inteiros e cinco mil milésimos por cento) ao ano
CRI da 2ª Série	10,0000% (dez inteiros por cento) ao ano
CRI da 3ª Série	9,5001% (cinco inteiros e cinco mil e um milésimos por cento) ao ano
CRI da 4ª Série	10,0001% (dez inteiros e um décimo de milésimo por cento) ao ano
CRI da 5ª Série	9,5002% (cinco inteiros e cinco mil e dois milésimos por cento) ao ano
CRI da 6ª Série	10,0002% (dez inteiros e dois décimos de milésimo por cento) ao ano



$$J = VNa \times [FatorJuros - 1]$$

Sendo que:

J = valor unitário de juros acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, 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:

$$FatorJuros = \left\{ \left[(taxa + 1)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

Onde:

taxa = indicada na tabela subsequente à Cláusula 6.3.1. acima;

DuP = Número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização, para o primeiro Período de Capitalização, ou a última Data de Pagamento da Remuneração, para os demais Períodos de Capitalização, (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

6.3.3 Sem prejuízo dos pagamentos em hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e/ou de Resgate Antecipado Total dos CRI, os Juros Remuneratórios serão pagos, mensalmente, conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo II a este Termo, sendo o primeiro pagamento devido em 24 de setembro 2025 e o último, na Data de Vencimento ("Data(s) de Pagamento da Remuneração").

6.4. Amortização Programada. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Amortização Extraordinária Compulsória e/ou do Resgate Antecipado Total dos CRI, nos termos deste Termo, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, será amortizado mensalmente, conforme previsto no Anexo II deste Termo, a ser calculado nos termos da fórmula abaixo ("Amortização Programada"):

$$Aai = VNe \times Tai$$

onde:

Aai = Valor unitário da i-ésima parcela de Amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;



VNe = conforme definido acima; e

Tai = Taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, informado com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados nos termos estabelecidos no Anexo II a este Termo.

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

6.6. Datas de Pagamento: As datas de pagamento de Juros Remuneratórios e da amortização ordinária dos CRI encontram-se descritas no Anexo II deste Termo de Securitização.

6.7. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Com exceção da data de vencimento, fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pela Devedora dos pagamentos referentes aos CRI.

6.8. Direito de Recebimento: Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido os titulares dos CRIs, nos termos deste Termo de Securitização, aqueles que sejam titulares dos CRIs ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

CLÁUSULA SÉTIMA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA OU RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

7.1 Amortização Extraordinária Compulsória. A partir da presente data e até a integral liquidação dos CRI, estes deverão ser amortizados extraordinariamente, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do seu Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, nas seguintes hipóteses ("Amortização Extraordinária Compulsória"):

- (i) mensalmente, caso, em determinada Data de Verificação, seja constatado o descumprimento da Razão Mínima de Garantia, e seja constatada a existência de recursos remanescentes na Conta do Patrimônio Separado após o cumprimento da Ordem de Pagamentos ("Excedente"), caso em que o Excedente deverá ser direcionado à amortização antecipada compulsória das Notas Comerciais e, por conseguinte, à Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, no limite do necessário ao restabelecimento da Razão Mínima de Garantia;
- (ii) caso, em determinada Data de Verificação, seja constatado o descumprimento da Razão Mínima de Garantia, e não seja constatada a existência de Excedente na Conta do



Patrimônio Separado, caso em que a Devedora deverá realizar aporte na Conta do Patrimônio Separado, com recursos próprios, com vistas a realizar a amortização antecipada compulsória das Notas Comerciais e, por conseguinte, à Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, no limite do necessário ao restabelecimento da Razão Mínima de Garantia;

- (iii) caso, em determinada Data de Verificação, seja constatado o descumprimento da Razão Mínima de Garantia, e, diante da conclusão das obras do Empreendimento Alvo, haja recursos remanescentes no Fundo de Obras ("Saldo Remanescente no Fundo de Obras"), caso em que a Securitizadora deverá utilizar o Saldo Remanescente no Fundo de Obras para Amortização Antecipada Compulsória ou Resgate Total Compulsório no limite do montante necessário ao restabelecimento da Razão Mínima de Garantia, após o que comunicará à Devedora acerca do saldo remanescente e seguirá com o procedimento descrito na Cláusula 7.1.6.2 abaixo;
- (iv) caso seja verificado, por meio do Relatório de Espelhamento, o pagamento antecipado de parcela dos Créditos Cedidos Fiduciariamente — entendida como aquela com vencimento em mês futuro, mas quitada no mês de competência anterior (por exemplo, parcela com vencimento em janeiro de 2026 paga em agosto de 2025) —, tais recursos deverão ser destinados, no mês subsequente ao pagamento, à Amortização Antecipada Compulsória ou ao Resgate Total Compulsório, conforme aplicável; e/ou
- (v) na hipótese de a Devedora exercer a sua prerrogativa de, a partir da primeira Data de Integralização, a seu exclusivo critério, realizar a amortização antecipada das Notas Comerciais, limitada a 98% (noventa e oito por cento) de seu respectivo valor nominal unitário, ou de seu saldo, mediante o pagamento **(a)** parcial do valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais, ou seu saldo, conforme o caso, acrescido **(b)** da remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, **(c)** dos encargos moratórios, caso aplicável, e **(d)** apenas se ocorrer até 15 de setembro de 2028 (inclusive), de prêmio equivalente a 1,00% (um inteiro por cento), multiplicado pela *Duration* (conforme abaixo definido), multiplicado pelo Saldo Devedor dos CRI ou saldo a ser amortizado extraordinariamente (incluindo eventual Remuneração antecipada), conforme o caso ("Prêmio"), observadas as definições abaixo ("Prêmio" e "Amortização Antecipada Facultativa", respectivamente).
 - "Duration" = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração das Notas Comerciais, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo.



$$D_a = \frac{\sum_{k=1}^n \frac{PMT_k}{(1+i)^{\frac{duk}{252}}} \times \frac{1}{252}}{SD}$$

onde:

n = número total de pagamentos considerados.

k = o número de referência de cada um dos pagamentos.

PMT_k = soma de cada parcela de Juros Remuneratórios e Amortização Programada.

i = Juros Remuneratórios dos CRI, definidos com 9 casas decimais.

duk = número de dias úteis a decorrer entre a data de pagamento antecipado até a data de cada pagamento.

SD = Saldo devedor dos CRI no dia do respectivo pagamento antecipado.

7.1.1 A Devedora deverá comunicar à Securitizadora a sua intenção de realizar a Amortização Antecipada Facultativa, com cópia ao Agente Fiduciário, mediante notificação prévia de, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data da Amortização Antecipada Facultativa, devendo constar (i) a solicitação para que a Securitizadora realize e o Agente Fiduciário valide os cálculos referentes ao Prêmio; (ii) a data estimada da Amortização Antecipada Facultativa e pagamento à Securitizadora, que deverá ser, necessariamente, uma Data de Pagamento da Remuneração; (iii) local de sua realização; e (iv) qualquer outra informação relevante à Devedora para conhecimento da Securitizadora e do Agente Fiduciário.

7.1.2 A Devedora poderá desistir da Amortização Antecipada Facultativa desde que comunique a desistência com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data informada na comunicação acima. Caso não haja notificação nesse sentido, a comunicação de Amortização Antecipada Facultativa tornar-se-á irrevogável e irretratável, hipótese em que a Devedora estará obrigada a realizar a Amortização Antecipada Facultativa, sob pena de caracterização de uma Hipótese de Vencimento Antecipado.

7.1.3 Analogamente, a Devedora poderá solicitar a prorrogação da data inicialmente estimada para a Amortização Antecipada Facultativa em até 10 (dez) Dias Úteis antes da data da Amortização Antecipada Facultativa, desde que comunique a prorrogação com, pelo menos, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da referida data. Caso não haja comunicado nesse sentido, a comunicação de Amortização Antecipada Facultativa original tornar-se-á irrevogável e irretratável, hipótese em que a Devedora estará obrigada a realizar a Amortização Antecipada Facultativa, sob pena de caracterização de uma Hipótese de Vencimento Antecipado.

7.1.4 A Amortização Antecipada Facultativa deverá ser realizada mediante aporte direto de recursos próprios pela Devedora na Conta do Patrimônio Separado.



7.1.5 Os valores devidos deverão ser acrescidos dos demais tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e encargos contratuais e legais previstos no Instrumento de Dívida e neste Termo de Securitização, se aplicável.

7.1.6 A Amortização Antecipada Facultativa deverá abranger, igualmente, todas as Notas Comerciais e os valores pagos a título de Amortização Antecipada Facultativa serão sempre imputados de forma proporcional às Notas Comerciais, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, mantendo-se inalteradas as datas de pagamento de amortização do valor nominal unitário atualizado.

7.1.7 A Amortização Antecipada Compulsória para fins de recomposição da Razão Mínima de Garantia mediante aporte da Devedora deverá ocorrer no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento, pela Devedora, de comunicação enviada pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, cientificando-a do descumprimento da Razão Mínima de Garantia.

7.1.7.1 Na comunicação de que trata a cláusula acima deverá constar, no mínimo, as seguintes informações: **(i)** a data efetiva da Amortização Antecipada Compulsória e pagamento à Securitizadora; **(ii)** a estimativa do valor da Amortização Antecipada Compulsória; **(iii)** a descrição comprovando a verificação do descumprimento da Razão Mínima de Garantia em questão; e **(iv)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Antecipada Compulsória.

7.1.8 A Amortização Extraordinária Compulsória deverá abranger, igualmente, todos os CRI e os valores pagos a título de Amortização Extraordinária Compulsória serão sempre imputados de forma proporcional aos CRI, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, mantendo-se inalteradas as datas de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado.

7.1.9 A Amortização Extraordinária Compulsória será realizada observados os procedimentos da B3.

7.2 Resgate Antecipado Total dos CRI. A Emissora deverá promover o resgate antecipado total dos CRI nas seguintes situações ("Resgate Antecipado Total"):

- (i) mensalmente, caso, em determinada Data de Verificação, seja constatado o descumprimento da Razão Mínima de Garantia, e seja constatada a existência de Excedente, caso em que o Excedente, se necessário ao restabelecimento da Razão Mínima de Garantia, deverá ser direcionado ao resgate antecipado compulsório das Notas Comerciais e, por conseguinte, ao Resgate Antecipado Total dos CRI;
- (ii) caso, em determinada Data de Verificação, seja constatado o descumprimento da Razão Mínima de Garantia, e não seja constatada a existência de Excedente na Conta do



Patrimônio Separado, caso em que a Devedora, se necessário ao restabelecimento da Razão Mínima de Garantia, deverá realizar aporte na Conta do Patrimônio Separado, com recursos próprios, com vistas a realizar o resgate antecipado compulsório das Notas Comerciais e, por conseguinte, o Resgate Antecipado Total dos CRI;

- (iii) caso, em determinada Data de Verificação, seja constatado o descumprimento da Razão Mínima de Garantia, e, diante da conclusão das obras do Empreendimento Alvo, haja Saldo Remanescente no Fundo de Obras, caso em que a Securitizadora deverá utilizar o Saldo Remanescente no Fundo de Obras, se necessário ao restabelecimento da Razão Mínima de Garantia, para o resgate antecipado compulsório das Notas Comerciais e, por conseguinte, o Resgate Antecipado Total dos CRI;
- (iv) caso seja verificado, por meio do Relatório de Espelhamento, o pagamento antecipado de parcela dos Créditos Cedidos Fiduciariamente — entendida como aquela com vencimento em mês futuro, mas quitada no mês de competência anterior (por exemplo, parcela com vencimento em janeiro de 2026 paga em agosto de 2025) —, tais recursos deverão ser destinados, no mês subsequente ao pagamento, à Amortização Antecipada Compulsória ou ao Resgate Total Compulsório, conforme aplicável;
- (v) na hipótese de Indisponibilidade do IPCA, caso não haja acordo sobre o novo índice entre a Devedora e os Investidores dos CRI, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Especial de Investidores dos CRI prevista acima ou data em que a referida Assembleia Especial de Investidores dos CRI deveria ter sido realizada, ou ainda, na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, o que acarretará, também, o Resgate Antecipado Total dos CRI;
- (vi) da ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático, ou, sujeito à prévia deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, diante da ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático; e/ou
- (vii) na hipótese de a Devedora exercer a sua prerrogativa de, a partir da primeira Data de Integralização, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais, mediante o pagamento **(a)** do valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais, ou seu saldo, conforme o caso, acrescido **(b)** da remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, **(c)** dos encargos moratórios, caso aplicável, e **(d)** apenas se ocorrer até 15 de setembro de 2028 (inclusive), do Prêmio ("Resgate Antecipado Facultativo").

7.2.1 A Devedora deverá comunicar à Securitizadora a sua intenção de realizar o Resgate Antecipado Facultativo, com cópia ao Agente Fiduciário, mediante notificação prévia de, no



mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo, devendo constar (i) a solicitação para que a Securitizadora realize e o Agente Fiduciário valide os cálculos referentes ao Prêmio; (ii) a data estimada do Resgate Antecipado Facultativo e pagamento à Securitizadora, que deverá ser, necessariamente, uma Data de Pagamento da Remuneração; (iii) local de sua realização; e (iv) qualquer outra informação relevante à Devedora para conhecimento da Securitizadora e do Agente Fiduciário.

7.2.2. A Devedora poderá desistir do Resgate Antecipado Facultativo desde que comunique a desistência com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data informada na comunicação acima. Caso não haja notificação nesse sentido, a comunicação de Resgate Antecipado Facultativo tornar-se-á irrevogável e irretratável, hipótese em que a Devedora estará obrigada a realizar o Resgate Antecipado Facultativo, conforme aplicável, sob pena de caracterização de uma Hipótese de Vencimento Antecipado.

7.2.3 Analogamente, a Devedora poderá solicitar a prorrogação da data inicialmente estimada para o Resgate Antecipado Facultativo em até 10 (dez) Dias Úteis antes da data do Resgate Antecipado Facultativo, desde que comunique a prorrogação com, pelo menos, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da referida data. Caso não haja comunicado nesse sentido, a comunicação de Resgate Antecipado Facultativo original tornar-se-á irrevogável e irretratável, hipótese em que a Devedora estará obrigada a realizar o Resgate Antecipado Facultativo, sob pena de caracterização de uma Hipótese de Vencimento Antecipado.

7.2.4 Na ocorrência do Resgate Antecipado Facultativo Total, caso a Destinação dos Recursos não tenha sido integralmente realizada, a Devedora permanecerá obrigada a comprová-la.

7.2.5 Em qualquer dos casos acima, o Resgate Antecipado Total dos CRI será realizado com o acompanhamento do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI.

7.2.6 Fica expressamente estabelecido que, para liquidar antecipadamente os CRI, deverá a Devedora, necessariamente, efetuar o pagamento integral das eventuais importâncias que se encontrem em atraso, compreendendo principal e encargos, inclusive moratórios.

7.2.7 Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

7.3. Comunicação: A Emissora deverá comunicar, ao Agente Fiduciário, aos Investidores dos CRI e à B3, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis de antecedência da Amortização Extraordinária Compulsória ou do Resgate Antecipado Total dos CRI descritos nas Cláusulas 7.1 e 7.2 acima. Ambos serão realizados conforme os procedimentos operacionais da B3.

CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA



8.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI, mediante publicação no jornal ou em sua página na rede mundial de computadores – Internet (<https://habitasec.com.br/>), e da própria Emissora, mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis da ocorrência de tais fatos.

8.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, nos termos previstos no artigo 47, III da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN e enviado ao Agente Fiduciário em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem.

8.3. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Investidores dos 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, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora conforme o caso, ou em prazo menor caso a solicitação ocorra para atender órgão regulatório ou outra autoridade.

8.3.1. A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer e 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 Investidores dos 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, conforme previsto no Instrumento de Dívida e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora; **(iv)** nos termos da Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados; **(v)** manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias securitizadoras, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria; **(vi)** preparar e enviar ao Agente Fiduciário, sempre que solicitado, (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Investidores de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado,



segregados por tipo e natureza de ativo; **(vii)** manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora na CVM; **(viii)** manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, habilitados prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores, com exceção do Agente Fiduciário, e sendo certo que a substituição do Agente Fiduciário deverá observar os procedimentos elencados na Resolução CVM 17; **(ix)** não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado; **(x)** manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Investidores de CRI; **(xi)** indenizar os Investidores 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; **(xii)** não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar atos alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação; e **(xiii)** comunicar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Investidores dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM; **(xiii)** fornecer ao Agente Fiduciário, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Emissora relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independente; **(xiv)** a Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Investidores de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Investidores de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

8.4. Relatório Anual: A Emissora obriga-se, desde já, a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17/21, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como suas demonstrações devidamente auditadas, 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. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores.

8.5. 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.

8.6. A Emissora neste ato declara que:

- (a)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (c)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d)** é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI;
- (e)** possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todos válidos;
- (f)** os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
- (g)** foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI, e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência



de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;

- (h)** concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (i)** cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- (j)** cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a legislação socioambiental, obrigando-se a adotar toda e qualquer medida preventiva e remediadora necessária para o integral cumprimento de referida legislação;
- (k)** tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Instrumento de Dívida;
- (l)** não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar a capacidade da Securitizadora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (m)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (n)** a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (o)** este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte



constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

- (p)** providenciou opinião legal sobre a estrutura dos CRI, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;
- (q)** assegurará a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (r)** assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que lastreiem a presente Emissão;
- (s)** não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento perante os Investidores dos CRI;
- (t)** assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiem a presente Emissão, ainda que sob a custódia de terceiro contratado para esta finalidade;
- (u)** 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;
- (v)** assegurará que os Créditos Imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação; e
- (w)** assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI que lastreiem a presente Emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3.

8.6.1. 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.

CLÁUSULA NONA – GARANTIAS

9.1. Em garantia das Obrigações Garantidas, serão constituídas as garantias abaixo descritas em favor da Securitizadora.



9.1.1. Fiança: a Fiança outorgada pelos Fiadores, no âmbito e nos termos do Instrumento de Dívida.

9.1.2. Cessão Fiduciária. Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a Devedora constituirá a Cessão Fiduciária sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente em favor da Emissora em garantia das Obrigações Garantidas.

9.1.2.1. No âmbito da Operação de Securitização, foi contratado o Agente de Monitoramento para a prestação de serviços de monitoramento e acompanhamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, conforme o Contrato de Monitoramento, o que abrange a disponibilização periódica do Relatório de Monitoramento à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

9.1.3. Alienação Fiduciária de Imóvel. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a Devedora constituirá a alienação fiduciária do Imóvel Alienado Fiduciariamente em favor da Emissora em garantia das Obrigações Garantidas.

9.1.4. Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Reserva do valor devido à Devedora pela integralização dos CRI, na Conta do Patrimônio Separado, o Valor Inicial do Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes do Instrumento de Dívida, em caso de inadimplemento.

9.1.4.1. Caso o montante do Fundo de Reserva fique inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, o mesmo deverá ser recomposto, prioritariamente, com os recursos decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e, caso estes sejam insuficientes, por recursos das Integralizações, e, em último caso, caso as retenções acima previstas não sejam suficientes para a recomposição, por aporte com recursos próprios da Devedora, mediante transferência bancária a ser realizada pela Devedora para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais e o consequente resgate antecipado total dos CRI.

9.1.4.2. A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reserva será realizada pela Securitizadora mensalmente, na Data de Verificação.

9.1.4.3. Os valores decorrentes do Fundo de Reserva, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado, poderão ser aplicados pela Securitizadora nas Investimentos Permitidos, sendo certo que as Investimentos Permitidos deles decorrentes integrarão, para todos os fins, o próprio Fundo de Reserva e, com isso, o Patrimônio Separado.



9.1.4.4. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem recursos no Fundo de Reserva, tais recursos devem ser restituídos à Devedora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas, ressalvados os benefícios fiscais de eventuais rendimentos à Securitizadora.

9.1.5. Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas do valor devido à Securitizadora pela integralização das Notas Comerciais, na Conta do Patrimônio Separado, um fundo de despesas, no Valor Inicial do Fundo de Despesas, cujos recursos poderão ser utilizados para o cumprimento de eventuais despesas em decorrência da manutenção do Patrimônio Separado.

9.1.5.1. Caso o montante do Fundo de Despesas fique igual ou inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o mesmo deverá ser recomposto, prioritariamente, com os recursos decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e, caso estes sejam insuficientes, por recursos das Integralizações, e, em último caso, caso as retenções acima previstas não sejam suficientes para a recomposição, por aporte com recursos próprios da Devedora, mediante transferência bancária a ser realizada pela Devedora para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais e o consequente resgate antecipado total dos CRI.

9.1.5.2. A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Despesas será realizada pela Securitizadora mensalmente, em cada Data de Verificação.

9.1.5.3. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

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

9.1.5.5. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em AEI convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, 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 Devedora 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 Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão



ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

9.1.5.6. Conforme previsto neste Termo de Securitização, 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 Securitizadora 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 Securitizadora com estas despesas.

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

9.1.5.8. Os valores decorrentes do Fundo de Despesas enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado poderão ser aplicados pela Securitizadora nas Investimentos Permitidos, sendo certo que as Investimentos Permitidos deles decorrentes integrarão, para todos os fins, o próprio Fundo de Despesas e, com isso, o Patrimônio Separado.

9.1.5.9. Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI, conforme o caso, e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, conforme estipulados no Termo de Securitização, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Vencimento, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nas Investimentos Permitidos, para a Devedora, em conta a ser indicada por esta, ressalvados os benefícios fiscais de eventuais rendimentos à Securitizadora.

9.1.6. Fundo de Obras: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, nos termos da Cláusula 4.4 acima, o Fundo de Obras, cujos recursos serão destinados ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo e liberados à Devedora nos termos das Cláusula 4.4 acima.

9.1.6.1. Os valores decorrentes do Fundo de Obras enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado deverão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

9.1.6.2. Uma vez concluídas as obras do Empreendimento Alvo, com a emissão do respectivo “Habite-se” e conforme atestado pelo Agente de Medição em determinado Relatório de Medição, caso haja Saldo Remanescente no Fundo de Obras, a Securitizadora deverá informar à Devedora o valor do Saldo Remanescente no Fundo de Obras em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento do Relatório de Medição em questão e, caso a Razão Mínima de Garantia esteja atendida, deverá transferir à Conta de Livre Movimentação da Devedora o Saldo Remanescente no Fundo de Obras. Contudo, caso esteja desenquadrada a Razão Mínima de Garantia, a Securitizadora deverá utilizar o Saldo Remanescente no Fundo de Obras para Amortização Antecipada Compulsória ou Resgate Total Compulsório no limite do montante necessário ao



restabelecimento da Razão Mínima de Garantia, após o que comunicará à Devedora acerca do saldo remanescente e seguirá com o procedimento acima.

9.1.7. Seguros: A Devedora se obrigou a fazer com que sejam contratados os Seguros.

9.1.7.1. A Devedora deverá manter contratado o Seguro de Responsabilidade Civil e o Seguro de Riscos de Engenharia até a conclusão das obras do Empreendimento Alvo, conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição, bem como o Seguro de Danos Físicos até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, observadas as demais disposições acerca dos Seguros, previstas no Instrumento de Dívida.

9.2. A partir da data da Primeira Integralização, até a data de liquidação integral das Obrigações Garantidas, fica estabelecido que, mensalmente, em cada Data de Verificação, a Securitizadora deverá apurar o atendimento à razão mínima de garantia abaixo descrita, com base no Relatório de Monitoramento e nos recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado ("Razão Mínima de Garantia"):

$$86,61\% \text{ (Créditos Elegíveis + } 80\% * \text{Estoque)}$$

$$\frac{(\text{Saldo Devedor dos CRI} + \text{Saldo de Obras} - \text{Fundo de Obras} - \text{Fundo de Reserva})}{\geq 130\%}$$

onde,

- (a) "Créditos Elegíveis": conforme apurado pelo Agente de Monitoramento no último dia do respectivo mês-calendário, Créditos Cedidos Fiduciariamente trazidos a valor presente pela taxa da operação, (i) que estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus; e (ii) que decorram de Contratos Imobiliários adimplentes e com parcelas em atraso de no máximo 60 (sessenta) dias, regularmente formalizados por seus signatários; (iii) considerando apenas parcelas dos Créditos Imobiliários com vencimento anterior à Data de Vencimento dos CRI.
- (b) "Estoque": significa o valor das unidades do Empreendimento Alvo em estoque, calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Estoque} = \text{AP} \times \text{Preço do m}^2$$

Sendo que:



- “AP” significa a soma da área privativa das unidades do Empreendimento Alvo que, embora comercializadas, originam Créditos Cedidos Fiduciariamente que não se enquadram na definição (ii) de Créditos Elegíveis, conforme descrito acima, à área privativa das unidades que ainda não foram objeto de comercialização pela Devedora, conforme consignado no Relatório de Monitoramento emitido pelo Agente de Monitoramento mais recentemente; e
 - “Preço do m²” significa a média ponderada (pela metragem das unidades) do valor do metro quadrado das últimas 10 (dez) unidades comercializadas, conforme consignado no Relatório de Monitoramento emitido pelo Agente de Monitoramento mais recentemente.
- (c) “Saldo Devedor dos CRI”: significa o saldo devedor dos CRI integralizados após amortização de principal e pagamento de remuneração, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme apurado pela Securitizadora na última Data de Pagamento;
- (d) “Saldo de Obras”: significa o saldo financeiro necessário à conclusão das obras do Empreendimento Alvo, descontado de adiantamentos a serem descontados, conforme apurado pelo Agente de Medição no Relatório de Medição mais recente;
- (e) “Fundo de Obras”: significa o saldo depositado no Fundo de Obras na Data de Verificação em questão, conforme apurado pela Securitizadora; e
- (f) “Fundo de Reserva”: significa o saldo depositado no Fundo de Reserva na Data de Verificação em questão, conforme apurado pela Securitizadora.

9.3. Disposições Comuns às Garantias.

9.3.1. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora se escusar ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou de qualquer forma retardar a execução das Garantias conforme previsão do Termo de Securitização.

9.3.2. Todas as Garantias são outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

9.3.3. Resta desde já consignado que, de acordo com o artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei nº 11.101, de 9 de Fevereiro de 2005 (“Lei nº 11.101/05”), uma vez constituída, a propriedade



fiduciária sobre os ativos objeto das Garantias, sejam eles imóveis, móveis, ações, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos garantidores, ou ainda, sua insolvência, liquidação ou dissolução, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos ativos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei nº 11.101/05, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

9.3.4. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a indicação e em benefício dos Titulares de CRI, ficando estabelecido, ainda, que, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

9.3.5. Caberá unicamente à Securitizadora definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Securitizadora para satisfação das Obrigações Garantidas.

9.3.6. A excussão de alguma Garantia não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes.

9.3.7. Correrão por conta da Devedora todas as despesas direta ou indiretamente, e comprovadamente, incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, para:

- (i) a excussão/execução, por qualquer meio judicial ou extrajudicial, de qualquer das Garantias;
- (ii) o exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias;
- (iii) formalização das Garantias; e
- (iv) pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias ou seus objetos.

9.3.8. A Securitizadora poderá contratar, às expensas da Devedora, terceiros para a prestação de serviços de controle e excussão da garantia e/ou para auditoria de procedimentos, incluindo assessores legais, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado ou, na sua insuficiência, arcados diretamente pela Devedora. Nessa hipótese, todos os direitos da Securitizadora relacionados à coleta de informações e à tomada de providências em relação às Garantias e sua excussão previstos nos Documentos da Operação poderão ser exercidos diretamente por tais



agentes, em benefício da Securitizadora, cuja designação deverá ser previamente informada à Devedora, mas independentemente da anuência desta.

CLÁUSULA DÉCIMA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS

10.1. Regime Fiduciário: Na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI.

10.2. Conta do Patrimônio Separado: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta do Patrimônio Separado, conforme o caso, 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.

10.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 27 Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, as Garantias, e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, 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.

10.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, as Garantias, e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

10.5. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

10.5.1. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o dia 31 de março de cada ano, data em que ocorre o término do exercício social do Patrimônio Separado.

10.6. Declarações da Emissora: Para fins do Suplemento da Resolução CVM nº 60, a Emissora declara que:

(a) com relação à(s) CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela



Instituição Custodiante; e

- (b)** a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: **(i)** o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; **(ii)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e **(iii)** a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

10.7. Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

10.7.1. A Taxa de Administração será devida pela Devedora, com recursos do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

10.7.2. Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória de 2,00% (dois inteiros por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1,00% (um inteiro por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

10.8. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os recursos decorrentes do pagamento das Notas Comerciais e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente recebidos na Conta do Patrimônio Separado deverão obedecer à ordem de pagamentos abaixo, de forma que cada item somente seja pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Pagamentos"):

(a) Liberação à Devedora na Conta de Livre Movimentação do montante correspondente a 4,00% (quatro por cento) dos Créditos Cedidos Fiduciariamente depositados na Conta do Patrimônio Separado naquele mês, conforme apurado no Relatório de Monitoramento, correspondentes ao Regime Especial de Tributação;

(b) Liberação à Devedora na Conta de Livre Movimentação do montante correspondente a até 5,00% (cinco por cento) dos Créditos Cedidos Fiduciariamente depositados na Conta do Patrimônio Separado naquele mês, conforme apurado no Relatório de Monitoramento, correspondentes à comissão das vendas, se aplicável;

(c) Liberação à Devedora na Conta de Livre Movimentação do montante correspondente a 13,39% (treze inteiros e trinta e nove centésimos por cento) dos Créditos Cedidos Fiduciariamente depositados na Conta do Patrimônio Separado naquele mês, conforme apurado no Relatório de Monitoramento;



- (d)** Despesas do Patrimônio Separado, caso a Devedora não arque com tais custos;
- (e)** Retenção dos valores necessários à recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, caso necessário;
- (f)** Encargos moratórios e demais encargos devidos sobre as obrigações decorrentes dos CRI, se houver;
- (g)** Pagamento dos Juros Remuneratórios em atraso dos CRI, se houver;
- (h)** Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI;
- (i)** Pagamento da Amortização Programada em atraso dos CRI, se houver;
- (j)** Pagamento da Amortização Programada dos CRI;
- (k)** Desde que a Razão Mínima de Garantia esteja atendida e a Devedora esteja adimplente com todas as suas obrigações no âmbito dos Documentos da Operação, liberação à Devedora na Conta de Livre Movimentação, do montante equivalente a 4,00% (quatro por cento) Créditos Cedidos Fiduciariamente depositados na Conta do Patrimônio Separado naquele mês, conforme apurado pelo Agente de Monitoramento;
- (l)** Retenção dos valores necessários à recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, caso necessário;
- (m)** Caso a Razão Mínima de Garantia não esteja atendida, o Excedente será direcionado à amortização antecipada compulsória ou ao resgate antecipado compulsório das Notas Comerciais, com a finalidade de restabelecer a Razão Mínima de Garantia; e
- (n)** Caso a Razão Mínima de Garantia esteja atendida, **(i)** enquanto as obras do Empreendimento Alvo não tenham sido concluídas, conforme atestado pelo Agente de Medição no último Relatório de Medição, o Excedente será direcionado ao Fundo de Obras; e **(ii)** após a conclusão das obras do Empreendimento Alvo, com a emissão do respectivo “Habite-se”, conforme atestado pelo Agente de Medição no último Relatório de Medição, (ii.1) desde que a Devedora esteja adimplente com todas as suas obrigações no âmbito dos Documentos da Operação, o Excedente será direcionado à Conta de Livre Movimentação, ou (ii.2) caso tenha sido verificado quaisquer inadimplementos da Devedora, o Excedente será direcionado à amortização antecipada compulsória ou ao resgate antecipado compulsório das Notas Comerciais.

10.8.1. Caso a Devedora não realize o pagamento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado e os recursos nela depositados, decorrentes dos Créditos Cedidos



Fiduciariamente, sejam insuficientes para tanto, a Securitizadora deverá utilizar os recursos existentes no Fundo de Reserva para o pagamento integral dos valores devidos. Caso os recursos retidos no Fundo de Reserva também sejam insuficientes para tanto, a Devedora deverá efetuar aporte direto na Conta do Patrimônio Separado, com recursos próprios, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da notificação da Securitizadora instando-a a tal providência.

10.8.2. Após a liquidação integral das Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá transferir a totalidade do saldo dos recursos do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, se houver, para a Conta de Livre Movimentação, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas, sendo certo que referidos recursos a serem restituídos abrangerão eventuais rendimentos líquidos obtidos com as Investimentos Permitidos.

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

10.10. 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 Investidores dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

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

10.12. Na Assembleia Especial de Investidores dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Investidores dos CRI nas seguintes hipóteses: –I - caso a assembleia geral acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou –II - caso a assembleia geral acima seja instalada e os Investidores dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas nos termos dos §§ 5º e 6º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

10.13. Gestão de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, serão geridos pela Emissora, podendo, a critério da Securitizadora, ser aplicados nas



Investimentos Permitidos, sendo que o resultado obtido pela eficiência e gestão dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, adquiridos pela Emissora para posterior vinculação ao Patrimônio Separado, serão atribuídos a Emissora. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos recursos da conta do Patrimônio Separado pertencerão com exclusividade à Emissora.

10.13.1. A Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por não cumprimento de ordens de investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, salvo aqueles decorrentes de dolo e/ou culpa da Securitizadora, seus respectivos diretores ou empregados.

10.13.2. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos líquidos de tributos, taxas e/ou tarifas, declarando-se ciente a Devedora que tais retenções e eventual direito à sua restituição ou compensação, competem exclusivamente à Securitizadora, na qualidade de titular de tais investimentos.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. 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.

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

- (a)** é uma sociedade validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizado a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (b)** aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (c)** não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, conforme consta no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (d)** 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 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM nº 17/21;



- (e)** prestar serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme consta no Anexo VIII;
- (f)** estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui e nos Documentos da Operação previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (g)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os Documentos da Operação, conforme o caso, têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (h)** a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização, bem como a celebração dos demais Documentos da Operação, conforme o caso, foram devidamente autorizadas pelos seus órgãos societários competentes, e não infringem ou contrariam: (a) o contrato social do Agente Fiduciário; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que o Agente Fiduciário esteja sujeito; ou (c) qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário em quaisquer contratos, inclusive financeiros, nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem do Agente Fiduciário, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (i)** todas as declarações e garantias relacionadas ao Agente Fiduciário que constam deste Termo de Securitização, bem como dos Documentos da Operação, conforme o caso são, na data de assinatura deste Termo de Securitização, verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes em todos os seus aspectos;
- (j)** não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de sua situação econômico-financeira, jurídica ou de suas atividades em prejuízo dos Investidores dos CRI;
- (k)** cumpre a legislação ambiental e trabalhista em vigor, inclusive, mas não limitado, a legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social;
- (l)** cumpre a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista e previdenciária, zelando sempre para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas



às de escravo ou trabalho infantil; (b) os respectivos trabalhadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; e (d) cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança públicas;

(m) cumpre e adota todas as medidas para que seus conselheiros, administradores, funcionários, representantes e procuradores cumpram as leis e regulamentos, nacionais e estrangeiros, conforme aplicáveis, contra prática de corrupção e atos lesivos à administração pública ou ao patrimônio público nacional, incluindo, sem limitação, às Leis Anticorrupção sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (a) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota, quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) 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 de prática de atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as políticas do Agente Fiduciário, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; (d) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Leis Anticorrupção, comunicarão imediatamente à Emissora; (e) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; e (f) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, dos Investidores dos CRI;

(n) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;

(o) assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, tratamento equitativo a todos os Investidores dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora;

(p) ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização;

(q) não possui qualquer relação com a Emissora e/ou a Devedora e/ou o Fiador que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e

(r) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais



informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição e exequibilidade das Garantias e dos Créditos Imobiliários, bem como o registro necessários à formalização e/ou constituição das Garantias, na medida em que forem registradas junto aos cartórios competentes e dos atos societários quando do registro nas juntas comerciais competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação.

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

- (a)** exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Investidores dos CRI;
- (b)** zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Investidores dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c)** verificar a regularidade da constituição das Garantias da Operação, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d)** examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e)** intimar a Emissora e a Devedora sempre que a análise seja possível através dos documentos encaminhados pela Emissora, a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f)** manter atualizada a relação dos Investidores dos CRI mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;
- (g)** exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula décima segunda abaixo;
- (h)** promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;
- (i)** 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;



- (j)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k)** 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;
- (l)** adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (m)** informar os Investidores dos CRI, a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Investidores dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Investidores dos CRI;
- (n)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante informações divulgadas por ela sobre o assunto, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (o)** disponibilizar aos Investidores dos CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, dos CRI, através de seu website;
- (p)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Investidores dos CRI no relatório anual de que trata o art. 15 da Resolução CVM 17 acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (q)** fornecer à companhia Securitizadora na forma do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430;
- (r)** convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores dos CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, na forma do art. 10 da Resolução CVM nº 17/21, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei n.º 6.404/76;
- (s)** comparecer à Assembleia Especial de Investidores dos CRI a fim de prestar informações



que lhe forem solicitadas;

(t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(u) 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 respectivo exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo o previsto no artigo 15 da Resolução CVM nº 17/21;

(v) verificar, ao longo do prazo dos CRI, semestralmente, o efetivo direcionamento dos recursos dos Créditos Imobiliários oriundos da emissão das Notas Comerciais para o Empreendimento Alvo, devendo o Agente Fiduciário envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da referida destinação de recursos; e

(w) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, sendo certo que custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

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

11.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI:

- a. uma parcela de implantação no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;
- b. parcelas anuais no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e
- c. adicionalmente, serão devidas ao Agente Fiduciário, parcelas de R\$ 800,00



(oitocentos reais) por verificação de índice de cobertura e/ou índice financeiro e/ou razão de garantia, conforme aplicável, devidas até o 5º (quinto) dia útil contado da verificação.

11.4.1. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”.

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

11.4.3. Os valores indicados acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

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

11.4.5. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez 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*.

11.4.6. As parcelas citadas na cláusula 10.4 acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36.

11.4.7. Adicionalmente, o Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Securitizadora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas, sempre que possível, pelos Titulares de CRI ou pela Devedora, conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou 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 Cessionária para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Securitizadora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

11.4.8. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.4.9. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas



cláusulas acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

11.4.10. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Securitizadora, pela Devedora ou pelos investidores, conforme o caso.

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

11.6. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial ou qualquer outro caso de vacância, no prazo de 30 (trinta) dias, mediante deliberação, pelos Investidores dos CRI, no âmbito de uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI convocada para este fim, sendo eleito novo agente fiduciário caso os Investidores dos CRI optem por prosseguir com a referida substituição. O Agente Fiduciário se manterá nas suas funções até que seja substituído pelo novo Agente Fiduciário.

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

- (a)** pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b)** por deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Investidores dos CRI; ou
- (c)** por deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos neste Termo de Securitização e na legislação aplicável.

11.8. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos das Cláusula 11.6 e/ou 11.7 deste Termo de Securitização assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.



11.9. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

11.10. Substituto Provisório: A CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

11.11. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Investidores dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Investidores dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores dos CRI. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a 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.

11.12. Atuação Vinculada: A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/21, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

11.13. Presunção de Veracidade: Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestados, 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.

11.14. O Agente Fiduciário responde perante os Investidores dos CRI, a Devedora e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão.

11.15. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: **(i)** a insolvência da Emissora, com relação às obrigações pecuniárias assumidas nesta Emissão; ou, ainda **(ii)** qualquer uma



das hipóteses previstas na Cláusula 12.4 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar, no prazo previsto na Cláusula 12.2 abaixo, uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado.

12.2. Convocação da Assembleia Especial: Em até 15 (quinze) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI, com antecedência de 15 (quinze) dias contados da data de sua realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Investidores de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários e seguintes deste Termo de Securitização para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova securitizadora, bem como de eventual liquidação do Patrimônio Separado, devendo, nesse último caso, estabelecer as condições para contratação de uma empresa liquidante. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos acima, será válida por Titulares dos CRI representativos de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado equivalerá a CRI representativos de, até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

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

12.3.1. Em referida Assembleia Especial de Investidores dos CRI, os Investidores dos CRI deverão deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração. O liquidante será a Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

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



12.3.3. Na hipótese da Cláusula acima, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora (i) administrar os Créditos do Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como de suas garantias, caso aplicável, (iii) ratear os recursos obtidos entre os Investidores dos CRI na proporção de CRI detidos, e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e garantias eventualmente não realizadas aos Investidores dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada um.

12.3.4. 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 Geral de que trata a Cláusula 12.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou **(b)** caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12.2 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.4. Eventos que Ensejam a Assunção imediata e transitória, pelo Agente Fiduciário, da Administração do Patrimônio Separado:

- (a)** pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- (b)** extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência da Emissora;
- (c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (d)** desvio de finalidade do Patrimônio Separado;
- (e)** descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanada em 30 (trinta) dias corridos contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário; ou
- (f)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, respeitando o prazo de cura previstos pelos Créditos Imobiliários que dão suporte a essa Emissão, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Investidores do CRI decidam nesse sentido.

12.4.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente



comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CRI

13.1. Assembleia Especial de Investidores dos CRI: Os Investidores dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, de forma presencial, ou à distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores dos CRI.

13.1.1. Compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores dos CRI deliberar sobre:

- I – as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- II – alterações no instrumento de emissão, ressalvado o quanto disposto no item 13.1.3. abaixo;
- III – destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado; e
- IV – qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, incluindo a deliberação sobre: a) a realização de aporte de capital por parte dos Investidores dos CRI; b) a dação em pagamento aos Investidores dos CRI dos valores integrantes do patrimônio separado; c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

13.1.2. As demonstrações financeiras cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de investidores.

13.2. Convocação: A Assembleia Especial de Investidores dos CRI poderá ser convocada pela **(i)** Emissora, **(ii)** Agente Fiduciário, ou **(iii)** por Investidores dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

13.3. Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 13.1. deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores dos CRI mediante publicação de edital publicado na forma abaixo, com a antecedência 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, salvo se de outra forma prevista neste Termo de Securitização.



13.3.1. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Gerais, 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 24 da Lei nº 14.430.

13.3.2. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Investidores não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

13.3.3. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais de Investidores serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Investidor de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Investidores de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Investidores de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador do CRI, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

13.3.4. No caso de realização de Assembleia Especial de Investidores que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, respectivo anúncio de convocação devem constar as seguintes informações adicionais: (i) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e (ii) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Investidores dos CRI, e se a Assembleia Especial de Investidores será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital, sendo certo que caso admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Investidores de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

13.3.5. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

13.4. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Investidores dos CRI em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, a Emissora e/ou



Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI ou deliberação pelos Investidores de CRI, em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão 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 Investidores dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. 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.

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

13.4.2. Legislação Aplicável: As Assembleia Especial de Investidores dos CRI devem ser convocadas e realizadas de acordo com as regras previstas em lei, em norma específica e de acordo com o estipulado neste Termo de Securitização. Verificada a inexistência de regra a respeito do assunto, devem ser aplicadas na convocação e na realização da assembleia referida no caput as normas referentes à convocação e à realização da assembleia de debenturistas e, ainda de forma subsidiária, o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

13.5. Instalação: A Assembleia Especial de Investidores dos CRI se instalará com a presença de qualquer número de investidores.

13.6. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Investidores dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores dos CRI ou não. Somente podem votar na Assembleia Especial de Investidores dos CRI os investidores detentores de títulos de securitização na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

13.6.1. Os Investidores dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial de Investidores dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores dos CRI 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 nº 81/22.

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

13.6.3. No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial de Investidores dos CRI, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Investidores dos CRI.

13.6.4. Impedimento de voto: Não podem votar nas Assembleias Especiais de Investidores dos CRI: (i) os prestadores de serviços da Emissão, incluindo a Emissora; (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço; (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do patrimônio em separado no tocante à matéria em deliberação, ressalvadas as hipóteses em que os únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (iv), ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais investidores presentes à Assembleia Especial de Investidores dos CRI, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

13.6.5. Consulta formal: Além das deliberações tomadas em Assembleias Especiais de Investidores dos CRI, é facultado à Emissora tomar as deliberações dos investidores mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos investidores, observada, nessa hipótese, o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

13.7. Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias de Investidores de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes, observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na Resolução CVM nº 81/22, se aplicável.

13.8. Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Investidores de CRI, observadas as disposições pertinentes à presença nos termos da Resolução CVM nº 81/22, se aplicável.



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

13.10. Presidência: A presidência da Assembleia Especial de Investidores dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** a Emissora; **(ii)** ao Agente Fiduciário; ou **(iii)** ao Titular dos CRI eleito pelos Investidores dos CRI presentes.

13.11. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em qualquer convocação, por Titulares dos CRI representativos de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos presentes. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização. Conforme previsto na Cláusula 12.2 acima, o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado equivalerá a 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação.

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

13.13. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia Especial de Investidores dos CRI sempre que for necessária alteração, em qualquer dos Documentos da Operação, decorrente exclusivamente: **(i)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; **(ii)** das alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos dos Documentos da Operação; **(iii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

13.14. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Especiais



de Investidores de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Especial de Investidores dos CRI deliberar em sentido diverso.

13.15. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre: (i) o aditamento dos Documentos da Operação para a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, ANBIMA ou pela B3, em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares os CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Investidores de CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Despesas da Emissão: Todas as despesas relativas à Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando às identificadas no Anexo VII a este Termo de Securitização, são de responsabilidade da Devedora, da seguinte forma:

- (i) as Despesas *Flat* serão pagas diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com valores descontados dos recursos da Primeira Integralização dos CRI;
- (ii) as demais Despesas da Operação, incluindo despesas recorrentes e extraordinárias, serão pagas, por conta e ordem da Devedora, com os recursos do Fundo de Despesas e, subsidiariamente, caso estes sejam insuficientes, mediante aporte direto da Devedora na Conta do Patrimônio Separado; e
- (iii) toda e qualquer despesa oriunda de custos com Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos e/ou com Junta(s) Comercial(is), serão pagas diretamente pela Devedora.

14.1.1. A Devedora obrigou-se a reembolsar a Securitizadora por despesa comprovadamente de responsabilidade da Devedora, que eventualmente seja adiantada pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, mediante apresentação de documento comprobatório do efetivo pagamento de determinada despesa. O pagamento do reembolso



deverá ser realizado pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Devedora, na Conta do Patrimônio Separado.

14.1.2. O não reembolso das despesas, nos termos acima indicados, ensejará a incidência dos respectivos Encargos Moratórios, e será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária pela Devedora, sujeito às penalidades previstas neste instrumento.

14.1.3. Sem prejuízo do disposto acima, em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

14.1.4. Despesas adicionais: Observado o disposto acima, quaisquer despesas recorrentes e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas exclusivamente pela Devedora mediante a utilização dos recursos do Fundo de Despesas, e/ou com recursos próprios, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que a respectiva despesa não tenha sido incorrida por culpa exclusiva e/ou concorrente da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI em benefício dos Titulares de CRI: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item "i"; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Especiais de Investidores dos CRI ("Despesas Adicionais").

14.1.5. Tributos das Despesas. As Despesas da Operação, pagas diretamente pela Devedora ou por esta reembolsadas à Securitizadora, nos termos deste instrumento, deverão incluir ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos e tarifas que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre tais Despesas da Operação nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

14.2. Despesas do Patrimônio Separado: As despesas descritas na Cláusula 14.1 acima serão de responsabilidade do Patrimônio Separado na eventualidade de se constatar a inadimplência da Devedora e a insuficiência dos recursos depositados no Fundo de Despesas.

14.3. Responsabilidade dos Investidores dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da



Emissora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 14.1. e 14.2. acima, e tais despesas não sejam pagas pela Devedora, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, mediante aporte de recursos ao Patrimônio Separado, sem prejuízo do direito ao reembolso dos Titulares dos CRI, pela Devedora, pelas despesas efetivamente suportadas pelos Titulares dos CRI, caso aplicável. Os aportes deverão ser feitos na proporção em que cada CRI titulado por cada um representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, sendo devido mediante notificação dos titulares dos CRI, que pode ser feita por e-mail.

14.3.1. Obrigações de Aporte. Caso qualquer um dos Investidores dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que este titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

14.4. Despesas de Responsabilidade dos Investidores dos CRI: Observado o disposto nos itens 14.1., 14.2. e 14.3. acima, são de responsabilidade dos Investidores dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 14.1. acima;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Investidores dos CRI, inclusive na execução das Garantias já que não haverá a constituição de um fundo específico para a execução das Garantias; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

14.4.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Investidores dos CRI, na data da respectiva aprovação.

14.4.2. Em razão do quanto disposto na alínea “b” do item 14.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos Investidores dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Investidores dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra



a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Investidores dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

14.5. Custos Extraordinários: No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores dos CRI, deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

14.6. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de Créditos Imobiliários, tais recursos e/ou créditos deverão ser restituídos pela Emissora à Devedora em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da verificação pela Securitizadora.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

15.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos



tributáveis: (a) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,50%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20,00%; (c) de 361 a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,50% e (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15,00%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Investidores de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15,00% e adicional de 10,00%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9,00%.

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4,00%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

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

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15,00% e adicional de 10,00%; pela CSLL, à alíquota de 20,00% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17,00%, e à alíquota de 15,00% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso



das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4,00%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

15.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 ("Resolução CMN nº 4.373/ 2014"), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita (i) aos rendimentos obtidos em investimento em CRI por pessoas físicas, os quais são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida ("Paraíso Fiscal"); e (ii) aos demais investidores residentes ou domiciliados em Paraíso Fiscal, que se submetem à mesma tributação aplicável a residentes ou domiciliados no país, assim como ocorre com aqueles que não observem as normas da Resolução CMN nº 4.373/2014 ao realizarem seus investimentos.

É considerado Paraíso Fiscal o país ou dependência que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (ou 17% se estiver alinhado com os padrões internacionais de transparência fiscal), ou, ainda, cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Paraísos Fiscais" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010 ("IN RFB nº 1.037/2010").



A menos que sejam pessoas físicas isentas de tributação, os investidores sujeitos às mesmas regras aplicáveis a residentes ou domiciliados no país sofrerão a incidência do IRRF à alíquota regressiva entre 15% e 22,5% sobre os rendimentos decorrentes de CRI, a depender do prazo da aplicação (alíquota de 22,5% para aplicações até 180 dias; de 20% para aplicações de 181 a 360 dias; de 17,5% para aplicações de 361 a 720 dias; e de 15% para aplicações acima de 720 dias).

15.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

15.1.3.1. Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio: Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25,00% (vinte e cinco inteiros por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - PUBLICIDADE

16.1. Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores, editais de convocação e outros, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://habitasec.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei nº 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Geral não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

16.2. As publicações das Assembleias Especiais de Investidores serão realizadas na forma da



Cláusula Décima Terceira acima.

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

16.4. 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, nos termos da Resolução CVM 60 e demais legislação em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

17.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização e seus aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante, nos termos do inciso I do artigo 33 e artigo 34 da Resolução CVM nº 60, bem como registrados na B3, pela Emissora, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430/22.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – NOTIFICAÇÕES

18.1. 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, bairro Jardim Paulistano CEP 01451-902, São Paulo – SP

At.: Marcos Ribeiro do Valle Neto / Gerência de Backoffice

Tel.: (11) 3074-4900

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

Para o Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, 215 – 4º Andar Pinheiros CEP 05.425-020, São Paulo – SP

At: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br; pu@vortex.com.br (para fins de precificação de ativos)

18.2. Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos



– ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

18.3. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital “VX Informa”, disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar o acesso ao sistema.

18.4. Excepcionalmente em casos de comprovada indisponibilidade sistêmica, que impossibilite o cumprimento das obrigações via plataforma Vx Informa, a Emissora poderá realizar o envio das informações e documentos decorrentes das obrigações acima citadas ao e-mail: vxinforma@vortex.com.br, responsável pela análise e suporte na utilização da plataforma. Sendo certo que, após solucionada a indisponibilidade o cumprimento deverá ocorrer obrigatoriamente via VX Informa para fins de elaboração do Relatório Anual do Agente Fiduciário.

18.5. Para os fins acima, por “VX Informa”, entende-se a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – RISCOS

19.1. Riscos: Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros. Isso porque o investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor.

(a) Política Econômica do Governo Federal: O Governo Brasileiro possui prerrogativas legais para intervir na economia nacional e, periodicamente, altera sua política econômica, implementando medidas como controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e restrições às importações, entre outras, que podem impactar negativamente as atividades da Securitizadora, e/ou da Devedora. No passado, tais ações governamentais incluíram controle de preços e salários,



desvalorização da moeda, restrições ao fluxo de capitais e limitações à importação de bens e serviços. A Securitizadora e a Devedora não têm influência ou previsão sobre futuras políticas públicas que possam ser adotadas e que venham a afetar adversamente seus negócios, resultados financeiros e fluxos de caixa. Mudanças nas políticas públicas federais, estaduais ou municipais, bem como fatores como (i) variações cambiais; (ii) controle de capitais; (iii) inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) restrições à liquidez dos mercados financeiros e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade nos preços e alterações na política fiscal e tributária; e (viii) medidas políticas, sociais e econômicas podem gerar impactos adversos sobre a economia e, por consequência, sobre os CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(b) Efeitos da Política Anti-Inflacionária: O Brasil historicamente enfrentou elevados índices inflacionários. A inflação, somada às ações do Governo Federal para controlá-la e à especulação sobre futuras medidas de contenção, contribuíram para a instabilidade econômica e a maior volatilidade do mercado de capitais nacional. Essas medidas frequentemente incluem a adoção de políticas monetárias restritivas, com elevação das taxas de juros, o que reduz a oferta de crédito e desacelera o crescimento econômico. Novas ações do Governo, como ajustes nas taxas de juros, intervenções no mercado cambial ou a fixação de valores para a moeda local, podem impactar de forma negativa a economia brasileira, a Securitizadora, a Devedora e os ativos vinculados a esta Emissão. Caso a inflação volte a atingir níveis elevados, é possível que a Devedora não consiga manter sua capacidade de pagamento, afetando diretamente os fluxos esperados para os Titulares dos CRI e, consequentemente, o retorno dos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(c) 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 companhias 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. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

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

(e) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado e ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: O recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o



cumprimento das obrigações dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá comprometer a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos titulares dos CRI. Adicionalmente, os recebimentos dos Créditos Imobiliários podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, ocasionando descontinuidade no fluxo de caixa esperado. A Securitizadora pode ainda enfrentar situações de iliquidez caso haja descompasso entre tais recebimentos e os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, comprometendo a capacidade de honrar os compromissos assumidos com os Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(f) Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador dos CRI, o Agente Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso ou falhas por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, notadamente da Devedora em efetuar os pagamentos devidos dentro do prazo e horários definidos, podendo a Emissora 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 Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(g) Risco da marcação a mercado: Desde 2 de janeiro de 2023, distribuidores de investimento, como bancos e corretoras, deverão disponibilizar para os clientes os valores de referência para notas comerciais, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e títulos públicos federais (exceto tesouro direto) que eles possuem. Isso significa que tais títulos, inclusive os CRI, serão marcados a mercado, ou seja, terão a atualização diária de seu preço unitário em função de vários fatores, como mudanças nas taxas de juros e nas condições de oferta e demanda pelo ativo. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos CRI visando ao cálculo de seu preço unitário, pode causar oscilações negativas no valor dos CRI e poderá não refletir necessariamente a rentabilidade teórica dos CRI. Assim, os CRI poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação dos CRI pelo Investidor no mercado secundário. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(h) Risco de concentração da Devedora e dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários



são devidos em sua totalidade apenas pela Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais. A ausência de diversificação da devedora dos Créditos Imobiliários traz riscos para os Investidores, uma vez que todos os riscos de crédito, capacidade de adimplemento e afins estão concentrados exclusivamente na Devedora. Consequentemente, quaisquer fatores que afetem a Devedora poderão afetar adversamente o pagamento da Remuneração e da Amortização dos CRI, resultando em perdas financeiras para os Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(i) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(j) Risco referente à irregularidade da situação patrimonial do Imóvel: O Empreendimento Alvo é constituído por 47,70m² de área classificada como terreno acrescido de marinha, por 1.139,80m² de área classificada como terreno de marinha e por 48.908,50m² de área classificada como terreno alodial. Contudo, as áreas classificadas como terreno acrescido de marinha e terreno de marinha não estão cadastradas junto à Secretaria de Patrimônio da União ("SPU"). Com isso, não é possível apurar a situação de regularidade dos terrenos de marinha e acrescido de marinha em relação ao pagamento do foro anual e do laudêmio incidente sobre as transmissões imobiliárias que compõem a cadeia dominial do Empreendimento Alvo. A situação de irregularidade do Imóvel junto à SPU pode implicar a existência de débitos, cujos valores não são conhecidos, e que podem vir a impactar adversamente a capacidade da Devedora e da Fiadora de arcar com as obrigações assumidas no âmbito da Operação. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(k) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada a época da Emissão dos CRI: A auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia especializado realizada para a emissão dos CRI, nos termos contratados, com escopo limitado à Devedora, aos Fiadores, bem como ao Imóvel Alienado Fiduciariamente. Conforme escopo definido para a *due diligence*, foram analisados os relatórios de advogados para os processos judiciais de natureza cível, fiscal e trabalhistas, bem como de quaisquer ações civis públicas e ações de naturezas diversas, tais como criminais, ambientais, falimentares, dentre outras e ainda de todas as ações relacionadas aos Imóveis Alienados Fiduciariamente (se existentes), independentemente do valor da causa. A *due diligence* teve seu escopo limitado, de acordo com as informações acima, e há o risco de que fatos, informações ou documentos que não tenham sido levados ao conhecimento e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, que revelem contingências não informadas afetem negativamente os CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade



Maior;

(l) Riscos de Atraso na Construção. O Empreendimento Imobiliário ainda está em fase de construção e não recebeu o respectivo "habite-se" ou documento equivalente por parte das autoridades competentes. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos de construção e de entrega das obras poderão prejudicar a reputação da Devedora, sujeitá-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir a rentabilidade do referido empreendimento imobiliário e ensejar o não pagamento do preço das unidades autônomas pelos compradores. Ademais, poderá haver custos excedentes para a construção ou, ainda, condições adversas à construção, que poderão aumentar os custos de incorporação do referido empreendimento. A ocorrência dos eventos aqui descritos pode impactar a solvência da Devedora e as Garantias do CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(m) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem a criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(n) Riscos Relacionados à Execução Inadequada e Atrasos no Recebimento dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora, como subscritora das Notas Comerciais, bem como o Agente Fiduciário, conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM nº 17/2021, são responsáveis pelos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, quando necessário para a satisfação dos direitos dos Titulares dos CRI. A condução inadequada desses procedimentos ou o descumprimento da legislação e regulamentação aplicável podem prejudicar os fluxos de pagamento dos CRI. Além disso, atrasos decorrentes da demora em ações de cobrança judicial ou da execução de garantias podem comprometer a capacidade de pagamento, afetando negativamente os fluxos destinados aos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(o) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de



créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(p) Capacidade de Pagamento da Devedora e Fiadores. A Securitizadora não realizou análises ou diligências independentes para avaliar a capacidade financeira da Devedora ou dos Fiadores de honrar suas obrigações. Apesar de esta emissão contar com uma estruturação específica, a existência de outras obrigações assumidas por essas partes podem comprometer sua capacidade de manter o fluxo de pagamentos esperado no âmbito da operação de securitização. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

(q) Risco de Crédito: A Securitizadora está sujeita ao risco de inadimplemento relacionado aos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. A reincidência de atrasos ou inadimplementos pode levar à sua insolvência, prejudicando diretamente o fluxo de pagamentos aos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(r) Risco de Amortização Extraordinária Compulsória ou Resgate Antecipado Total: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Amortização Extraordinária Compulsória e/ou de Resgate Antecipado Total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Investidores dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(s) O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI: A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade da Devedora em cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação, inclusive obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(t) Risco relacionado a ausência de registro das Garantias: Na presente data, as garantias



outorgadas nos termos dos Documentos da Operação não se encontram devidamente formalizadas, na medida em que os referidos contratos não foram registrados nos cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade da devida constituição das referidas garantias. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(u) Risco da atuação do Agente Fiduciário atuar em outra emissão do grupo econômico da Emissora. Na presente data, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outra emissão de valores mobiliários da Emissora e/ou de empresa do mesmo grupo econômico do qual a Emissora faz parte. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou da empresa de seu grupo econômico em outra emissão, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os titulares dos valores mobiliários da outra emissão. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(v) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(w) Riscos Financeiros: São identificados três principais riscos financeiros nas operações de securitização: (i) descompasso entre as taxas de remuneração dos ativos e passivos; (ii) insuficiência de garantias devido a atrasos ou perdas acumuladas; e (iii) escassez de liquidez. A materialização de quaisquer desses riscos pode impactar negativamente os interesses dos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(x) Risco de origem e formalização dos Créditos Imobiliários: Eventuais falhas na origem ou formalização dos Créditos Imobiliários podem resultar em inadimplemento ou questionamentos quanto à regularidade dos créditos, além de possibilitar a configuração de eventos de vencimento antecipado ou recompra compulsória, o que pode trazer prejuízos diretos aos Investidores dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior;

(y) Riscos em Função do Rito de Registro Automático da Oferta e à Não Análise Prévia pela ANBIMA: Os CRI serão distribuídos com base no rito automático de registro, conforme a Resolução CVM nº 160, sem análise prévia por parte da CVM, de forma que as informações prestadas pela



Devedora, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não federal foram objeto de análise pela referida autarquia, e nem o Prospecto. Não há garantia de que os documentos da oferta teriam sido aprovados da mesma forma, caso tivessem sido submetidos a uma avaliação da autarquia. A operação também será registrada na ANBIMA, conforme o Código de Regulação da entidade, mas sem análise prévia de mérito. Os Investidores devem estar cientes de que (i) não se aplicam à oferta todas as proteções legais e regulatórias previstas para investidores não profissionais ou que participam de ofertas públicas registradas na CVM, e (ii) as informações divulgadas não passaram por revisão da CVM ou pela ANBIMA, cabendo aos próprios Investidores realizarem avaliação independente sobre a operação. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior;

(z) Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior;

(aa) Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI: Existem deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares dos CRI que só são aprovadas por quóruns qualificados. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em assembleia geral de Titulares dos CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média;

(bb) Risco pela Inexistência de Rating: Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros; Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média;

(cc) Risco relacionado à Devedora e ao setor imobiliário brasileiro estarem expostos a riscos associados à aquisição, incorporação e construção imobiliárias e à venda de imóveis: A Devedora se dedica, principalmente, à aquisição, incorporação, construção e venda do Empreendimento Alvo para clientes, e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o setor imobiliário brasileiro e que podem ter impacto negativo sobre o



avanco das obras do Empreendimento Imobiliário, sobre a robustez dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e sobre a capacidade de pagamento da Devedora, tais como: (i) interrupções de fornecimento e volatilidade dos preços de matérias-primas e equipamentos de construção, (ii) escassez de mão-de-obra, (iii) alterações na oferta e demanda na região do Empreendimento Alvo, (iv) mudanças nos regulamentos de zoneamento urbano e normas ambientais, e (v) mudança no regime tributário aplicável ao setor imobiliário e tarifas públicas, tais atividades podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos: (vi) o grau de interesse dos potenciais clientes ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar significativamente abaixo do esperado, resultando em empreendimento menos lucrativo do que o inicialmente previsto ou mesmo não lucrativo, (vii) a construção das unidades pode não ser concluída no prazo previsto, acarretando um aumento dos custos de construção, o pagamento de multas ou a rescisão unilateral dos contratos de venda de suas unidades por parte de seus clientes, (viii) a Devedora pode ser impedida, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis de acordo com certos índices de inflação, conforme atualmente permitido, (ix) na hipótese de falência ou de dificuldades financeiras de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser afetado adversamente, o que pode causar uma redução da confiança de potenciais clientes na Devedora e em outras companhias que atuam no setor, bem como das fontes de financiamento para os empreendimentos imobiliários da Devedora, (x) condições dos mercados imobiliários locais e regionais, tais como o excesso de oferta de empreendimentos, inclusive, mas não se limitando, ao excesso de oferta de empreendimentos populares nas regiões onde a Devedora atua ou pode atuar no futuro, (xi) a Devedora pode antecipar de maneira equivocada a percepção de potenciais clientes quanto à segurança, conveniência e atratividade do seu empreendimento e da área onde está localizado, (xii) atrasos na aprovação ou licenciamento do empreendimento da Devedora pelas autoridades governamentais ou a não obtenção de tais licenciamentos em decorrência de pedidos intempestivos de renovação das licenças obtidas ou de questionamentos em relação (1) aos aspectos técnicos dos estudos apresentados no licenciamento das obras; (2) à competência do órgão licenciador; e (3) ao próprio procedimento de licenciamento; e (4) identificação de contaminação ambiental de solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos dos empreendimentos de responsabilidade direta ou indireta da Devedora, em implantação ou já comercializados, o que pode ensejar futuros dispêndios em investigação/remediação que afetem adversamente os resultados da Devedora. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média;

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



nossa capacidade de geração de resultado. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Média;

(ee) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média;

(ff) Risco relativo à ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora: As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora constantes do Prospecto com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora constantes do Prospecto e do Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI caso alguma contingência prevista no Formulário de Referência da Emissora seja concretizada e venha a afetar o Patrimônio Separado dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor;

(gg) Risco de restrição de negociação: Os CRI serão ofertados exclusivamente a Investidores Qualificados e não poderão ser livremente negociados no mercado em geral, em razão do disposto no artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 160. Essa limitação deve ser considerada pelos Investidores, pois pode impactar a liquidez desses ativos no mercado secundário. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor;

(hh) Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores: A securitização de créditos imobiliários é uma prática relativamente recente no mercado de capitais brasileiro e, por sua natureza, apresenta maior complexidade em comparação a outras emissões de valores mobiliários, devido à necessidade de estruturas jurídicas que segreguem os riscos da Securitizadora, da Devedora e dos próprios créditos que compõem a Emissão. Como se trata de um mercado ainda em processo de consolidação e regulamentação, há a possibilidade de inexistência de normativas claras para determinadas



situações, o que gera riscos adicionais aos Investidores. Órgãos reguladores e o Poder Judiciário podem vir a editar novas regras ou interpretar as atuais de forma que impactem negativamente a Securitizadora e os CRI, inclusive proferindo decisões contrárias aos interesses dos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

(ii) 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. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor;

(jj) Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor;

(kk) Riscos associados aos prestadores de serviços. A Emissora contratou, e poderá contratar futuramente, terceiros para realizar atividades essenciais à Emissão, como auditoria, funções de agente fiduciário, agente de liquidação, escriturador, custodiante, entre outros. Caso qualquer desses prestadores entre em recuperação judicial ou falência, eleve substancialmente seus custos ou preste serviços abaixo do padrão esperado, poderá ser necessária a sua substituição. A inexistência de alternativas viáveis no mercado pode demandar que a própria Emissora assuma diretamente essas atividades, o que exigiria recursos adicionais e tempo, afetando adversamente a relação com os Titulares dos CRI e impactando a regularidade dos pagamentos, a execução das garantias ou outros serviços fundamentais para a operação da Emissão. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

(II) 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, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor;



(mm) Risco Operacional: A Securitizadora depende de sistemas de tecnologia da informação para o processamento de informações financeiras e a gestão operacional de suas emissões. Esses sistemas podem ser suscetíveis a interrupções, e alguns processos ainda contam com inserções manuais de dados, o que eleva o risco de falhas. Problemas operacionais podem afetar negativamente a administração dos patrimônios separados, os negócios e a reputação da Securitizadora. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor; e

(nn) 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

19.2. Os negócios, situação financeira, reputação ou resultados operacionais da Emissora, da Devedora, dos Fiadores e/ou 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, a reputação, os resultados operacionais da Emissora, da Devedora e/ou dos Fiadores poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Operação de Securitização.

19.3. É essencial e indispensável que os Investidores leiam este Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta Operação de Securitização e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

19.4. Para os efeitos desta Cláusula, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora, a Devedora, o Imóvel Alienado Fiduciariamente e/ou os Fiadores, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema 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 Fiadores, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

19.5. A Securitizadora e seus representantes **(i)** não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos, incluindo lucros cessantes, que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento e/ou nos demais Documentos da Operação, e **(ii)** não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas. A Securitizadora tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, nos termos da regulamentação aplicável, para assegurar que: **(a)** as informações prestadas pela Devedora



e pelos Fiadores sejam suficientes, verdadeiras, precisas, completas, consistentes e atualizadas, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(b)** as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição deverão ser suficientes para permitir aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

19.6. 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, os Fiadores, o Imóvel Alienado Fiduciariamente e/ou à Oferta dos CRI. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

CLAUSULA VIGÉSIMA – DISPOSIÇÕES FINAIS

20.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Investidores dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

20.3. 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 Investidores dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

20.4. 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.

20.5. As Partes declaram que o Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Securitização, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Securitização poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.



20.6. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, comprometendo-se as partes, em boa fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

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

20.8. Assinatura Digital. A assinatura deste Termo de Securitização poderá ocorrer sob a forma eletrônica, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-BRASIL, conforme disposto na Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Contrato tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

20.8.1. Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

21.1. Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – FORO E LEI APLICÁVEL

22.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste instrumento, renunciando as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

22.2. Lei Aplicável: Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

22.3. 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 Novo Código de Processo Civil.



O presente Termo de Securitização é firmado em formato digital.

São Paulo, 20 de agosto de 2025.



(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries da 93ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Kahakai Beach House SPE Ltda., celebrado em 20 de agosto de 2025)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Securitizadora

Nome: Simone Santini
CPF: 292.680.998-02

Nome: Ana Carolina Briante Eiler
CPF: 420.428.228-84

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: José Eduardo Gamboa
Junqueira
CPF: 423.085.298-30

Ana Clara Dória Lourenço
CPF: 426.687.178-33



ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª SÉRIES DA 93ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA.

Características da(s) CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 20 de agosto de 2025	
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA
1. EMISSOR					
HABITASEC SECURITIZADORA S.A. , por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (" <u>CVM</u> "), na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 (" <u>Emissora</u> " ou " <u>Securitizadora</u> ");					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 (" <u>Instituição Custodiante</u> ");					
3. DEVEDORA					
KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Santa Cruz Cabrália, estado da Bahia, com sede na Rodovia BR 367, 4888, Mutary, CEP 45.807-000, inscrita no CNPJ sob o nº 47.971.660/0001-83, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado da Bahia (" <u>JUCEB</u> ") sob o NIRE 29205428848.					
4. GARANTIAS – A CCI não contém garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Imóvel;					
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: A " <i>Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em 6 (seis) Séries, para Colocação Privada, da Kahakai Beach House SPE Ltda.</i> " celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e os Fiadores, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 12.000 (doze mil) notas comerciais no âmbito da 1ª série de sua 1ª emissão (" <u>Notas Comerciais</u> "), no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais) (" <u>Valor Total da Emissão</u> ").					
6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), na					



Data de Emissão, correspondentes às Notas Comerciais.	
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: O empreendimento imobiliário denominado "Condomínio Kahakai", desenvolvido no imóvel objeto de matrícula nº 9.388 do Ofício do Registro e Imóveis de Santa Cruz Cabralia/BA, localizado na Rodovia BR 367, km 05, Mutari, Coroa Vermelha, no Município e Comarca de Santa Cruz Cabralia/BA, CEP 45810-000.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	3.652 dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de agosto de 2035;
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, será atualizado monetariamente mensalmente (" <u>Atualização Monetária</u> ") a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Aniversário (exclusive), pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (" <u>IPCA</u> "), calculado de forma <i>pro rata temporis</i> , base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso (" <u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u> "), seguindo a fórmula constante do Termo de Emissão.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 9,5000% (cinco inteiros e cinco mil milésimos por cento) ao ano 252 Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente, e o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado mensalmente, conforme cronograma de



	pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Cronograma de Pagamentos

NC 1ª Série			
n	Datas de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	22/09/2025	0,0000%	Não
2	20/10/2025	0,0000%	Não
3	21/11/2025	0,0000%	Não
4	22/12/2025	0,0000%	Não
5	20/01/2026	0,0000%	Não
6	20/02/2026	0,0000%	Não
7	20/03/2026	0,0000%	Não
8	20/04/2026	0,0000%	Não
9	20/05/2026	0,0000%	Não
10	22/06/2026	0,0000%	Não
11	20/07/2026	0,0000%	Não
12	20/08/2026	0,0000%	Não
13	21/09/2026	0,9594%	Não
14	20/10/2026	1,6639%	Não
15	23/11/2026	0,9136%	Não
16	21/12/2026	1,8135%	Não
17	20/01/2027	1,1063%	Não
18	22/02/2027	1,0499%	Não
19	22/03/2027	1,0768%	Não
20	20/04/2027	1,0800%	Não
21	20/05/2027	1,0559%	Não
22	21/06/2027	1,0755%	Não
23	20/07/2027	1,1083%	Não
24	20/08/2027	1,2920%	Não
25	20/09/2027	1,1783%	Não
26	20/10/2027	1,1685%	Não
27	22/11/2027	1,1915%	Não
28	20/12/2027	1,2522%	Não



29	20/01/2028	1,1800%	Não
30	21/02/2028	1,2180%	Não
31	20/03/2028	1,3820%	Não
32	20/04/2028	1,2177%	Não
33	22/05/2028	1,3168%	Não
34	20/06/2028	1,3442%	Não
35	20/07/2028	1,3133%	Não
36	21/08/2028	1,3266%	Não
37	20/09/2028	1,3924%	Não
38	20/10/2028	1,4230%	Não
39	21/11/2028	1,5287%	Não
40	20/12/2028	1,4481%	Não
41	22/01/2029	1,4968%	Não
42	20/02/2029	1,5943%	Não
43	20/03/2029	1,5945%	Não
44	20/04/2029	1,5582%	Não
45	21/05/2029	1,6697%	Não
46	20/06/2029	1,6736%	Não
47	20/07/2029	1,6959%	Não
48	20/08/2029	1,7582%	Não
49	20/09/2029	1,7665%	Não
50	22/10/2029	1,8499%	Não
51	21/11/2029	1,9734%	Não
52	20/12/2029	1,9283%	Não
53	21/01/2030	2,0382%	Não
54	20/02/2030	2,0018%	Não
55	20/03/2030	2,2073%	Não
56	22/04/2030	2,1240%	Não
57	20/05/2030	2,2988%	Não
58	21/06/2030	2,2213%	Não
59	22/07/2030	2,3876%	Não
60	20/08/2030	2,4419%	Não
61	20/09/2030	2,4483%	Não
62	21/10/2030	2,6051%	Não
63	21/11/2030	2,6955%	Não
64	20/12/2030	2,7916%	Não
65	20/01/2031	2,9943%	Não
66	20/02/2031	2,9222%	Não
67	20/03/2031	3,2208%	Não
68	22/04/2031	3,2391%	Não



69	20/05/2031	3,4474%	Não
70	20/06/2031	3,4845%	Não
71	21/07/2031	3,7086%	Não
72	20/08/2031	3,7890%	Não
73	22/09/2031	3,9332%	Não
74	20/10/2031	4,2400%	Não
75	21/11/2031	4,3493%	Não
76	22/12/2031	4,6435%	Não
77	20/01/2032	5,0225%	Não
78	20/02/2032	5,2078%	Não
79	22/03/2032	5,5365%	Não
80	20/04/2032	5,9215%	Não
81	20/05/2032	6,3037%	Não
82	21/06/2032	6,7799%	Não
83	20/07/2032	7,3454%	Não
84	20/08/2032	7,7373%	Não
85	20/09/2032	8,4044%	Não
86	20/10/2032	9,0576%	Não
87	22/11/2032	9,9483%	Não
88	20/12/2032	11,1031%	Não
89	20/01/2033	12,3603%	Não
90	21/02/2033	13,7298%	Não
91	21/03/2033	16,1403%	Não
92	20/04/2033	19,1020%	Não
93	20/05/2033	23,3294%	Não
94	20/06/2033	26,9454%	Não
95	20/07/2033	35,3871%	Não
96	22/08/2033	14,3692%	Não
97	20/09/2033	8,3338%	Não
98	20/10/2033	4,1543%	Não
99	21/11/2033	4,2190%	Não
100	20/12/2033	4,4003%	Não
101	20/01/2034	4,5644%	Não
102	22/02/2034	4,8973%	Não
103	20/03/2034	5,3004%	Não
104	20/04/2034	5,4862%	Não
105	22/05/2034	5,9258%	Não
106	20/06/2034	6,3455%	Não
107	20/07/2034	6,7513%	Não
108	21/08/2034	7,2989%	Não



109	20/09/2034	7,9745%	Não
110	20/10/2034	8,7327%	Não
111	21/11/2034	9,7163%	Não
112	20/12/2034	10,7634%	Não
113	22/01/2035	12,1550%	Não
114	20/02/2035	14,0181%	Não
115	20/03/2035	16,3807%	Não
116	20/04/2035	19,6601%	Não
117	21/05/2035	24,7437%	Não
118	20/06/2035	33,0848%	Não
119	20/07/2035	49,7887%	Não
120	20/08/2035	100,0000%	Não

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 21 de agosto de 2025	
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	02	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA
1. EMISSOR					
HABITASEC SECURITIZADORA S.A. , por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 (" <u>Emissora</u> " ou " <u>Securitizadora</u> ");					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Instituição Custodiante");					
3. DEVEDORA					
KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Santa Cruz Cabrália, estado da Bahia, com sede na Rodovia BR 367, 4888, Mutary, CEP 45.807-000, inscrita no CNPJ sob o nº 47.971.660/0001-83, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado da Bahia (" <u>JUCEB</u> ") sob o NIRE 29205428848.					
4. GARANTIAS – A CCI não contém garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Imóvel;					
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: A " <i>Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em 6 (seis) Séries, para Colocação Privada, da Kahakai Beach House SPE Ltda.</i> " celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e os Fiadores, conforme definido em					



referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 8.000 (oito mil) notas comerciais no âmbito da 2ª série de sua 1ª emissão (" <u>Notas Comerciais</u> "), no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) (" <u>Valor Total da Emissão</u> ").	
6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), na Data de Emissão, correspondentes às Notas Comerciais.	
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: O empreendimento imobiliário denominado " <i>Condomínio Kahakai</i> ", desenvolvido no imóvel objeto de matrícula nº 9.388 do Ofício do Registro e Imóveis de Santa Cruz Cabralia/BA, localizado na Rodovia BR 367, km 05, Mutari, Coroa Vermelha, no Município e Comarca de Santa Cruz Cabralia/BA, CEP 45810-000.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	3.651 dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de agosto de 2035.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, será atualizado monetariamente mensalmente (" <u>Atualização Monetária</u> ") a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Aniversário (exclusive), pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (" <u>IPCA</u> "), calculado de forma <i>pro rata temporis</i> , base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso (" <u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u> "), seguindo a fórmula constante do Termo de Emissão.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 10,0000% (dez inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até data do



	efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente, e o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado mensalmente, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Cronograma de Pagamentos

NC 2ª Série			
n	Datas de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	22/09/2025	0,0000%	Não
2	20/10/2025	0,0000%	Não
3	21/11/2025	0,0000%	Não
4	22/12/2025	0,0000%	Não
5	20/01/2026	0,0000%	Não
6	20/02/2026	0,0000%	Não
7	20/03/2026	0,0000%	Não
8	20/04/2026	0,0000%	Não
9	20/05/2026	0,0000%	Não
10	22/06/2026	0,0000%	Não
11	20/07/2026	0,0000%	Não
12	20/08/2026	0,0000%	Não
13	21/09/2026	0,9594%	Não
14	20/10/2026	1,6639%	Não
15	23/11/2026	0,9136%	Não
16	21/12/2026	1,8135%	Não
17	20/01/2027	1,1063%	Não
18	22/02/2027	1,0499%	Não
19	22/03/2027	1,0768%	Não
20	20/04/2027	1,0800%	Não
21	20/05/2027	1,0559%	Não
22	21/06/2027	1,0755%	Não
23	20/07/2027	1,1083%	Não



24	20/08/2027	1,2920%	Não
25	20/09/2027	1,1783%	Não
26	20/10/2027	1,1685%	Não
27	22/11/2027	1,1915%	Não
28	20/12/2027	1,2522%	Não
29	20/01/2028	1,1800%	Não
30	21/02/2028	1,2180%	Não
31	20/03/2028	1,3820%	Não
32	20/04/2028	1,2177%	Não
33	22/05/2028	1,3168%	Não
34	20/06/2028	1,3442%	Não
35	20/07/2028	1,3133%	Não
36	21/08/2028	1,3266%	Não
37	20/09/2028	1,3924%	Não
38	20/10/2028	1,4230%	Não
39	21/11/2028	1,5287%	Não
40	20/12/2028	1,4481%	Não
41	22/01/2029	1,4968%	Não
42	20/02/2029	1,5943%	Não
43	20/03/2029	1,5945%	Não
44	20/04/2029	1,5582%	Não
45	21/05/2029	1,6697%	Não
46	20/06/2029	1,6736%	Não
47	20/07/2029	1,6959%	Não
48	20/08/2029	1,7582%	Não
49	20/09/2029	1,7665%	Não
50	22/10/2029	1,8499%	Não
51	21/11/2029	1,9734%	Não
52	20/12/2029	1,9283%	Não
53	21/01/2030	2,0382%	Não
54	20/02/2030	2,0018%	Não
55	20/03/2030	2,2073%	Não
56	22/04/2030	2,1240%	Não
57	20/05/2030	2,2988%	Não
58	21/06/2030	2,2213%	Não
59	22/07/2030	2,3876%	Não
60	20/08/2030	2,4419%	Não
61	20/09/2030	2,4483%	Não
62	21/10/2030	2,6051%	Não
63	21/11/2030	2,6955%	Não



64	20/12/2030	2,7916%	Não
65	20/01/2031	2,9943%	Não
66	20/02/2031	2,9222%	Não
67	20/03/2031	3,2208%	Não
68	22/04/2031	3,2391%	Não
69	20/05/2031	3,4474%	Não
70	20/06/2031	3,4845%	Não
71	21/07/2031	3,7086%	Não
72	20/08/2031	3,7890%	Não
73	22/09/2031	3,9332%	Não
74	20/10/2031	4,2400%	Não
75	21/11/2031	4,3493%	Não
76	22/12/2031	4,6435%	Não
77	20/01/2032	5,0225%	Não
78	20/02/2032	5,2078%	Não
79	22/03/2032	5,5365%	Não
80	20/04/2032	5,9215%	Não
81	20/05/2032	6,3037%	Não
82	21/06/2032	6,7799%	Não
83	20/07/2032	7,3454%	Não
84	20/08/2032	7,7373%	Não
85	20/09/2032	8,4044%	Não
86	20/10/2032	9,0576%	Não
87	22/11/2032	9,9483%	Não
88	20/12/2032	11,1031%	Não
89	20/01/2033	12,3603%	Não
90	21/02/2033	13,7298%	Não
91	21/03/2033	16,1403%	Não
92	20/04/2033	19,1020%	Não
93	20/05/2033	23,3294%	Não
94	20/06/2033	26,9454%	Não
95	20/07/2033	35,3871%	Não
96	22/08/2033	14,3692%	Não
97	20/09/2033	8,3338%	Não
98	20/10/2033	4,1543%	Não
99	21/11/2033	4,2190%	Não
100	20/12/2033	4,4003%	Não
101	20/01/2034	4,5644%	Não
102	22/02/2034	4,8973%	Não
103	20/03/2034	5,3004%	Não



104	20/04/2034	5,4862%	Não
105	22/05/2034	5,9258%	Não
106	20/06/2034	6,3455%	Não
107	20/07/2034	6,7513%	Não
108	21/08/2034	7,2989%	Não
109	20/09/2034	7,9745%	Não
110	20/10/2034	8,7327%	Não
111	21/11/2034	9,7163%	Não
112	20/12/2034	10,7634%	Não
113	22/01/2035	12,1550%	Não
114	20/02/2035	14,0181%	Não
115	20/03/2035	16,3807%	Não
116	20/04/2035	19,6601%	Não
117	21/05/2035	24,7437%	Não
118	20/06/2035	33,0848%	Não
119	20/07/2035	49,7887%	Não
120	20/08/2035	100,0000%	Não

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 22 de setembro de 2025	
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	03	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA
1. EMISSOR					
HABITASEC SECURITIZADORA S.A. , por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora" ou "Securitizadora");					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Instituição Custodiante");					
3. DEVEDORA					
KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Santa Cruz Cabralia, estado da Bahia, com sede na Rodovia BR 367, 4888, Mutary, CEP 45.807-000, inscrita no CNPJ sob o nº 47.971.660/0001-83, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado da Bahia ("JUCEB") sob o NIRE 29205428848.					
4. GARANTIAS – A CCI não contém garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi					



constituída Fiança, Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Imóvel;	
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: A <i>"Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em 6 (seis) Séries, para Colocação Privada, da Kahakai Beach House SPE Ltda."</i> celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e os Fiadores, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 6.000 (seis mil) notas comerciais no âmbito da 3ª série de sua 1ª emissão (" <u>Notas Comerciais</u> "), no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais) (" <u>Valor Total da Emissão</u> ").	
6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), na Data de Emissão, correspondentes às Notas Comerciais.	
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: O empreendimento imobiliário denominado " <i>Condomínio Kahakai</i> ", desenvolvido no imóvel objeto de matrícula nº 9.388 do Ofício do Registro e Imóveis de Santa Cruz Cabralia/BA, localizado na Rodovia BR 367, km 05, Mutari, Coroa Vermelha, no Município e Comarca de Santa Cruz Cabralia/BA, CEP 45810-000.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	3.619 dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de agosto de 2035
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, será atualizado monetariamente mensalmente (" <u>Atualização Monetária</u> ") a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Aniversário (exclusive), pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (" <u>IPCA</u> "), calculado de forma <i>pro rata temporis</i> , base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso (" <u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u> "), seguindo a fórmula constante do Termo de Emissão.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 9,5001% (cinco inteiros e cinco mil e um milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e



	cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente, e o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado mensalmente, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Cronograma de Pagamentos

NC 3ª Série			
n	Datas de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	20/10/2025	0,0000%	Não
2	21/11/2025	0,0000%	Não
3	22/12/2025	0,0000%	Não
4	20/01/2026	0,0000%	Não
5	20/02/2026	0,0000%	Não
6	20/03/2026	0,0000%	Não
7	20/04/2026	0,0000%	Não
8	20/05/2026	0,0000%	Não
9	22/06/2026	0,0000%	Não
10	20/07/2026	0,0000%	Não
11	20/08/2026	0,0000%	Não
12	21/09/2026	0,9594%	Não
13	20/10/2026	1,6639%	Não
14	23/11/2026	0,9136%	Não
15	21/12/2026	1,8135%	Não
16	20/01/2027	1,1063%	Não
17	22/02/2027	1,0499%	Não
18	22/03/2027	1,0768%	Não



19	20/04/2027	1,0800%	Não
20	20/05/2027	1,0559%	Não
21	21/06/2027	1,0755%	Não
22	20/07/2027	1,1083%	Não
23	20/08/2027	1,2920%	Não
24	20/09/2027	1,1783%	Não
25	20/10/2027	1,1685%	Não
26	22/11/2027	1,1915%	Não
27	20/12/2027	1,2522%	Não
28	20/01/2028	1,1800%	Não
29	21/02/2028	1,2180%	Não
30	20/03/2028	1,3820%	Não
31	20/04/2028	1,2177%	Não
32	22/05/2028	1,3168%	Não
33	20/06/2028	1,3442%	Não
34	20/07/2028	1,3133%	Não
35	21/08/2028	1,3266%	Não
36	20/09/2028	1,3924%	Não
37	20/10/2028	1,4230%	Não
38	21/11/2028	1,5287%	Não
39	20/12/2028	1,4481%	Não
40	22/01/2029	1,4968%	Não
41	20/02/2029	1,5943%	Não
42	20/03/2029	1,5945%	Não
43	20/04/2029	1,5582%	Não
44	21/05/2029	1,6697%	Não
45	20/06/2029	1,6736%	Não
46	20/07/2029	1,6959%	Não
47	20/08/2029	1,7582%	Não
48	20/09/2029	1,7665%	Não
49	22/10/2029	1,8499%	Não
50	21/11/2029	1,9734%	Não
51	20/12/2029	1,9283%	Não
52	21/01/2030	2,0382%	Não
53	20/02/2030	2,0018%	Não
54	20/03/2030	2,2073%	Não
55	22/04/2030	2,1240%	Não
56	20/05/2030	2,2988%	Não
57	21/06/2030	2,2213%	Não
58	22/07/2030	2,3876%	Não



59	20/08/2030	2,4419%	Não
60	20/09/2030	2,4483%	Não
61	21/10/2030	2,6051%	Não
62	21/11/2030	2,6955%	Não
63	20/12/2030	2,7916%	Não
64	20/01/2031	2,9943%	Não
65	20/02/2031	2,9222%	Não
66	20/03/2031	3,2208%	Não
67	22/04/2031	3,2391%	Não
68	20/05/2031	3,4474%	Não
69	20/06/2031	3,4845%	Não
70	21/07/2031	3,7086%	Não
71	20/08/2031	3,7890%	Não
72	22/09/2031	3,9332%	Não
73	20/10/2031	4,2400%	Não
74	21/11/2031	4,3493%	Não
75	22/12/2031	4,6435%	Não
76	20/01/2032	5,0225%	Não
77	20/02/2032	5,2078%	Não
78	22/03/2032	5,5365%	Não
79	20/04/2032	5,9215%	Não
80	20/05/2032	6,3037%	Não
81	21/06/2032	6,7799%	Não
82	20/07/2032	7,3454%	Não
83	20/08/2032	7,7373%	Não
84	20/09/2032	8,4044%	Não
85	20/10/2032	9,0576%	Não
86	22/11/2032	9,9483%	Não
87	20/12/2032	11,1031%	Não
88	20/01/2033	12,3603%	Não
89	21/02/2033	13,7298%	Não
90	21/03/2033	16,1403%	Não
91	20/04/2033	19,1020%	Não
92	20/05/2033	23,3294%	Não
93	20/06/2033	26,9454%	Não
94	20/07/2033	35,3871%	Não
95	22/08/2033	14,3692%	Não
96	20/09/2033	8,3338%	Não
97	20/10/2033	4,1543%	Não
98	21/11/2033	4,2190%	Não



99	20/12/2033	4,4003%	Não
100	20/01/2034	4,5644%	Não
101	22/02/2034	4,8973%	Não
102	20/03/2034	5,3004%	Não
103	20/04/2034	5,4862%	Não
104	22/05/2034	5,9258%	Não
105	20/06/2034	6,3455%	Não
106	20/07/2034	6,7513%	Não
107	21/08/2034	7,2989%	Não
108	20/09/2034	7,9745%	Não
109	20/10/2034	8,7327%	Não
110	21/11/2034	9,7163%	Não
111	20/12/2034	10,7634%	Não
112	22/01/2035	12,1550%	Não
113	20/02/2035	14,0181%	Não
114	20/03/2035	16,3807%	Não
115	20/04/2035	19,6601%	Não
116	21/05/2035	24,7437%	Não
117	20/06/2035	33,0848%	Não
118	20/07/2035	49,7887%	Não
119	20/08/2035	100,0000%	Não

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 23 de setembro de 2025	
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	04	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA
1. EMISSOR					
HABITASEC SECURITIZADORA S.A. , por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora" ou "Securitizadora");					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Instituição Custodiante");					
3. DEVEDORA					
KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de					



Santa Cruz Cabralia, estado da Bahia, com sede na Rodovia BR 367, 4888, Mutary, CEP 45.807-000, inscrita no CNPJ sob o nº 47.971.660/0001-83, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado da Bahia ("JUCEB") sob o NIRE 29205428848.

4. GARANTIAS – A CCI não contém garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Imóvel;

5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: A "*Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em 6 (seis) Séries, para Colocação Privada, da Kahakai Beach House SPE Ltda.*" celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e os Fiadores, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 4.000 (quatro mil) notas comerciais no âmbito da 4ª série de sua 1ª emissão ("Notas Comerciais"), no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) ("Valor Total da Emissão").

6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), na Data de Emissão, correspondentes às Notas Comerciais.

IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: O empreendimento imobiliário denominado "*Condomínio Kahakai*", desenvolvido no imóvel objeto de matrícula nº 9.388 do Ofício do Registro e Imóveis de Santa Cruz Cabralia/BA, localizado na Rodovia BR 367, km 05, Mutari, Coroa Vermelha, no Município e Comarca de Santa Cruz Cabralia/BA, CEP 45810-000.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	3.618 dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de agosto de 2035
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, será atualizado monetariamente mensalmente (" <u>Atualização Monetária</u> ") a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Aniversário (exclusive), pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (" <u>IPCA</u> "), calculado de forma <i>pro rata temporis</i> , base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso (" <u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u> "), seguindo a fórmula constante do Termo de Emissão.



7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 10,0001% (dez inteiros e um décimo de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente, e o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado mensalmente, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Cronograma de Pagamentos

NC 4ª Série			
n	Datas de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	20/10/2025	0,0000%	Não
2	21/11/2025	0,0000%	Não
3	22/12/2025	0,0000%	Não
4	20/01/2026	0,0000%	Não
5	20/02/2026	0,0000%	Não
6	20/03/2026	0,0000%	Não
7	20/04/2026	0,0000%	Não
8	20/05/2026	0,0000%	Não
9	22/06/2026	0,0000%	Não
10	20/07/2026	0,0000%	Não
11	20/08/2026	0,0000%	Não
12	21/09/2026	0,9594%	Não
13	20/10/2026	1,6639%	Não
14	23/11/2026	0,9136%	Não



15	21/12/2026	1,8135%	Não
16	20/01/2027	1,1063%	Não
17	22/02/2027	1,0499%	Não
18	22/03/2027	1,0768%	Não
19	20/04/2027	1,0800%	Não
20	20/05/2027	1,0559%	Não
21	21/06/2027	1,0755%	Não
22	20/07/2027	1,1083%	Não
23	20/08/2027	1,2920%	Não
24	20/09/2027	1,1783%	Não
25	20/10/2027	1,1685%	Não
26	22/11/2027	1,1915%	Não
27	20/12/2027	1,2522%	Não
28	20/01/2028	1,1800%	Não
29	21/02/2028	1,2180%	Não
30	20/03/2028	1,3820%	Não
31	20/04/2028	1,2177%	Não
32	22/05/2028	1,3168%	Não
33	20/06/2028	1,3442%	Não
34	20/07/2028	1,3133%	Não
35	21/08/2028	1,3266%	Não
36	20/09/2028	1,3924%	Não
37	20/10/2028	1,4230%	Não
38	21/11/2028	1,5287%	Não
39	20/12/2028	1,4481%	Não
40	22/01/2029	1,4968%	Não
41	20/02/2029	1,5943%	Não
42	20/03/2029	1,5945%	Não
43	20/04/2029	1,5582%	Não
44	21/05/2029	1,6697%	Não
45	20/06/2029	1,6736%	Não
46	20/07/2029	1,6959%	Não
47	20/08/2029	1,7582%	Não
48	20/09/2029	1,7665%	Não
49	22/10/2029	1,8499%	Não
50	21/11/2029	1,9734%	Não
51	20/12/2029	1,9283%	Não
52	21/01/2030	2,0382%	Não
53	20/02/2030	2,0018%	Não
54	20/03/2030	2,2073%	Não



55	22/04/2030	2,1240%	Não
56	20/05/2030	2,2988%	Não
57	21/06/2030	2,2213%	Não
58	22/07/2030	2,3876%	Não
59	20/08/2030	2,4419%	Não
60	20/09/2030	2,4483%	Não
61	21/10/2030	2,6051%	Não
62	21/11/2030	2,6955%	Não
63	20/12/2030	2,7916%	Não
64	20/01/2031	2,9943%	Não
65	20/02/2031	2,9222%	Não
66	20/03/2031	3,2208%	Não
67	22/04/2031	3,2391%	Não
68	20/05/2031	3,4474%	Não
69	20/06/2031	3,4845%	Não
70	21/07/2031	3,7086%	Não
71	20/08/2031	3,7890%	Não
72	22/09/2031	3,9332%	Não
73	20/10/2031	4,2400%	Não
74	21/11/2031	4,3493%	Não
75	22/12/2031	4,6435%	Não
76	20/01/2032	5,0225%	Não
77	20/02/2032	5,2078%	Não
78	22/03/2032	5,5365%	Não
79	20/04/2032	5,9215%	Não
80	20/05/2032	6,3037%	Não
81	21/06/2032	6,7799%	Não
82	20/07/2032	7,3454%	Não
83	20/08/2032	7,7373%	Não
84	20/09/2032	8,4044%	Não
85	20/10/2032	9,0576%	Não
86	22/11/2032	9,9483%	Não
87	20/12/2032	11,1031%	Não
88	20/01/2033	12,3603%	Não
89	21/02/2033	13,7298%	Não
90	21/03/2033	16,1403%	Não
91	20/04/2033	19,1020%	Não
92	20/05/2033	23,3294%	Não
93	20/06/2033	26,9454%	Não
94	20/07/2033	35,3871%	Não



95	22/08/2033	14,3692%	Não
96	20/09/2033	8,3338%	Não
97	20/10/2033	4,1543%	Não
98	21/11/2033	4,2190%	Não
99	20/12/2033	4,4003%	Não
100	20/01/2034	4,5644%	Não
101	22/02/2034	4,8973%	Não
102	20/03/2034	5,3004%	Não
103	20/04/2034	5,4862%	Não
104	22/05/2034	5,9258%	Não
105	20/06/2034	6,3455%	Não
106	20/07/2034	6,7513%	Não
107	21/08/2034	7,2989%	Não
108	20/09/2034	7,9745%	Não
109	20/10/2034	8,7327%	Não
110	21/11/2034	9,7163%	Não
111	20/12/2034	10,7634%	Não
112	22/01/2035	12,1550%	Não
113	20/02/2035	14,0181%	Não
114	20/03/2035	16,3807%	Não
115	20/04/2035	19,6601%	Não
116	21/05/2035	24,7437%	Não
117	20/06/2035	33,0848%	Não
118	20/07/2035	49,7887%	Não
119	20/08/2035	100,0000%	Não

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 22 de outubro de 2025	
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	05	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA
1. EMISSOR					
HABITASEC SECURITIZADORA S.A. , por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (" CVM "), na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 (" Emissora " ou " Securitizadora ");					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade de São Paulo,					



estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Instituição Custodiante");

3. DEVEDORA

KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Santa Cruz Cabralia, estado da Bahia, com sede na Rodovia BR 367, 4888, Mutary, CEP 45.807-000, inscrita no CNPJ sob o nº 47.971.660/0001-83, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado da Bahia ("JUCEB") sob o NIRE 29205428848.

4. GARANTIAS – A CCI não contém garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Imóvel;

5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: A "*Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em 6 (seis) Séries, para Colocação Privada, da Kahakai Beach House SPE Ltda.*" celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e os Fiadores, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 6.000 (seis mil) notas comerciais no âmbito da 5ª série de sua 1ª emissão ("Notas Comerciais"), no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais) ("Valor Total da Emissão").

6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), na Data de Emissão, correspondentes às Notas Comerciais.

IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: O empreendimento imobiliário denominado "*Condomínio Kahakai*", desenvolvido no imóvel objeto de matrícula nº 9.388 do Ofício do Registro e Imóveis de Santa Cruz Cabralia/BA, localizado na Rodovia BR 367, km 05, Mutari, Coroa Vermelha, no Município e Comarca de Santa Cruz Cabralia/BA, CEP 45810-000.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	3.589 dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de agosto de 2035
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, será atualizado monetariamente mensalmente (" <u>Atualização Monetária</u> ") a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Aniversário (exclusive), pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (" <u>IPCA</u> "), calculado de forma <i>pro rata temporis</i> , base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal



	Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso (" <u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u> "), seguindo a fórmula constante do Termo de Emissão.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 9,5002% (cinco inteiros e cinco mil e dois milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente, e o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado mensalmente, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Cronograma de Pagamentos

NC 5ª Série			
n	Datas de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	21/11/2025	0,0000%	Não
2	22/12/2025	0,0000%	Não
3	20/01/2026	0,0000%	Não
4	20/02/2026	0,0000%	Não
5	20/03/2026	0,0000%	Não
6	20/04/2026	0,0000%	Não
7	20/05/2026	0,0000%	Não
8	22/06/2026	0,0000%	Não
9	20/07/2026	0,0000%	Não
10	20/08/2026	0,0000%	Não
11	21/09/2026	0,9594%	Não



12	20/10/2026	1,6639%	Não
13	23/11/2026	0,9136%	Não
14	21/12/2026	1,8135%	Não
15	20/01/2027	1,1063%	Não
16	22/02/2027	1,0499%	Não
17	22/03/2027	1,0768%	Não
18	20/04/2027	1,0800%	Não
19	20/05/2027	1,0559%	Não
20	21/06/2027	1,0755%	Não
21	20/07/2027	1,1083%	Não
22	20/08/2027	1,2920%	Não
23	20/09/2027	1,1783%	Não
24	20/10/2027	1,1685%	Não
25	22/11/2027	1,1915%	Não
26	20/12/2027	1,2522%	Não
27	20/01/2028	1,1800%	Não
28	21/02/2028	1,2180%	Não
29	20/03/2028	1,3820%	Não
30	20/04/2028	1,2177%	Não
31	22/05/2028	1,3168%	Não
32	20/06/2028	1,3442%	Não
33	20/07/2028	1,3133%	Não
34	21/08/2028	1,3266%	Não
35	20/09/2028	1,3924%	Não
36	20/10/2028	1,4230%	Não
37	21/11/2028	1,5287%	Não
38	20/12/2028	1,4481%	Não
39	22/01/2029	1,4968%	Não
40	20/02/2029	1,5943%	Não
41	20/03/2029	1,5945%	Não
42	20/04/2029	1,5582%	Não
43	21/05/2029	1,6697%	Não
44	20/06/2029	1,6736%	Não
45	20/07/2029	1,6959%	Não
46	20/08/2029	1,7582%	Não
47	20/09/2029	1,7665%	Não
48	22/10/2029	1,8499%	Não
49	21/11/2029	1,9734%	Não
50	20/12/2029	1,9283%	Não
51	21/01/2030	2,0382%	Não



52	20/02/2030	2,0018%	Não
53	20/03/2030	2,2073%	Não
54	22/04/2030	2,1240%	Não
55	20/05/2030	2,2988%	Não
56	21/06/2030	2,2213%	Não
57	22/07/2030	2,3876%	Não
58	20/08/2030	2,4419%	Não
59	20/09/2030	2,4483%	Não
60	21/10/2030	2,6051%	Não
61	21/11/2030	2,6955%	Não
62	20/12/2030	2,7916%	Não
63	20/01/2031	2,9943%	Não
64	20/02/2031	2,9222%	Não
65	20/03/2031	3,2208%	Não
66	22/04/2031	3,2391%	Não
67	20/05/2031	3,4474%	Não
68	20/06/2031	3,4845%	Não
69	21/07/2031	3,7086%	Não
70	20/08/2031	3,7890%	Não
71	22/09/2031	3,9332%	Não
72	20/10/2031	4,2400%	Não
73	21/11/2031	4,3493%	Não
74	22/12/2031	4,6435%	Não
75	20/01/2032	5,0225%	Não
76	20/02/2032	5,2078%	Não
77	22/03/2032	5,5365%	Não
78	20/04/2032	5,9215%	Não
79	20/05/2032	6,3037%	Não
80	21/06/2032	6,7799%	Não
81	20/07/2032	7,3454%	Não
82	20/08/2032	7,7373%	Não
83	20/09/2032	8,4044%	Não
84	20/10/2032	9,0576%	Não
85	22/11/2032	9,9483%	Não
86	20/12/2032	11,1031%	Não
87	20/01/2033	12,3603%	Não
88	21/02/2033	13,7298%	Não
89	21/03/2033	16,1403%	Não
90	20/04/2033	19,1020%	Não
91	20/05/2033	23,3294%	Não



92	20/06/2033	26,9454%	Não
93	20/07/2033	35,3871%	Não
94	22/08/2033	14,3692%	Não
95	20/09/2033	8,3338%	Não
96	20/10/2033	4,1543%	Não
97	21/11/2033	4,2190%	Não
98	20/12/2033	4,4003%	Não
99	20/01/2034	4,5644%	Não
100	22/02/2034	4,8973%	Não
101	20/03/2034	5,3004%	Não
102	20/04/2034	5,4862%	Não
103	22/05/2034	5,9258%	Não
104	20/06/2034	6,3455%	Não
105	20/07/2034	6,7513%	Não
106	21/08/2034	7,2989%	Não
107	20/09/2034	7,9745%	Não
108	20/10/2034	8,7327%	Não
109	21/11/2034	9,7163%	Não
110	20/12/2034	10,7634%	Não
111	22/01/2035	12,1550%	Não
112	20/02/2035	14,0181%	Não
113	20/03/2035	16,3807%	Não
114	20/04/2035	19,6601%	Não
115	21/05/2035	24,7437%	Não
116	20/06/2035	33,0848%	Não
117	20/07/2035	49,7887%	Não
118	20/08/2035	100,0000%	Não

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 23 de outubro de 2025	
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	05	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA
1. EMISSOR					
HABITASEC SECURITIZADORA S.A. , por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58					



("Emissora" ou "Securitizadora");	
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE	
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Instituição Custodiante");	
3. DEVEDORA	
KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Santa Cruz Cabralia, estado da Bahia, com sede na Rodovia BR 367, 4888, Mutary, CEP 45.807-000, inscrita no CNPJ sob o nº 47.971.660/0001-83, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado da Bahia ("JUCEB") sob o NIRE 29205428848.	
4. GARANTIAS – A CCI não contém garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Imóvel;	
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: A " <i>Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em 6 (seis) Séries, para Colocação Privada, da Kahakai Beach House SPE Ltda.</i> " celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e os Fiadores, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 4.000 (quatro mil) notas comerciais no âmbito da 6ª série de sua 1ª emissão (" <u>Notas Comerciais</u> "), no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) (" <u>Valor Total da Emissão</u> ").	
6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), na Data de Emissão, correspondentes às Notas Comerciais.	
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: O empreendimento imobiliário denominado " <i>Condomínio Kahakai</i> ", desenvolvido no imóvel objeto de matrícula nº 9.388 do Ofício do Registro e Imóveis de Santa Cruz Cabralia/BA, localizado na Rodovia BR 367, km 05, Mutari, Coroa Vermelha, no Município e Comarca de Santa Cruz Cabralia/BA, CEP 45810-000.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	3.588 dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de agosto de 2035
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, será atualizado monetariamente mensalmente (" <u>Atualização Monetária</u> ") a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Aniversário (exclusive), pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (" <u>IPCA</u> "),



	calculado de forma <i>pro rata temporis</i> , base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso (" <u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u> "), seguindo a fórmula constante do Termo de Emissão.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 10,0002% (dez inteiros e dois décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente, e o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado mensalmente, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Cronograma de Pagamentos

NC 6ª Série			
n	Datas de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	21/11/2025	0,0000%	Não
2	22/12/2025	0,0000%	Não
3	20/01/2026	0,0000%	Não
4	20/02/2026	0,0000%	Não
5	20/03/2026	0,0000%	Não
6	20/04/2026	0,0000%	Não
7	20/05/2026	0,0000%	Não



8	22/06/2026	0,0000%	Não
9	20/07/2026	0,0000%	Não
10	20/08/2026	0,0000%	Não
11	21/09/2026	0,9594%	Não
12	20/10/2026	1,6639%	Não
13	23/11/2026	0,9136%	Não
14	21/12/2026	1,8135%	Não
15	20/01/2027	1,1063%	Não
16	22/02/2027	1,0499%	Não
17	22/03/2027	1,0768%	Não
18	20/04/2027	1,0800%	Não
19	20/05/2027	1,0559%	Não
20	21/06/2027	1,0755%	Não
21	20/07/2027	1,1083%	Não
22	20/08/2027	1,2920%	Não
23	20/09/2027	1,1783%	Não
24	20/10/2027	1,1685%	Não
25	22/11/2027	1,1915%	Não
26	20/12/2027	1,2522%	Não
27	20/01/2028	1,1800%	Não
28	21/02/2028	1,2180%	Não
29	20/03/2028	1,3820%	Não
30	20/04/2028	1,2177%	Não
31	22/05/2028	1,3168%	Não
32	20/06/2028	1,3442%	Não
33	20/07/2028	1,3133%	Não
34	21/08/2028	1,3266%	Não
35	20/09/2028	1,3924%	Não
36	20/10/2028	1,4230%	Não
37	21/11/2028	1,5287%	Não
38	20/12/2028	1,4481%	Não
39	22/01/2029	1,4968%	Não
40	20/02/2029	1,5943%	Não
41	20/03/2029	1,5945%	Não
42	20/04/2029	1,5582%	Não
43	21/05/2029	1,6697%	Não
44	20/06/2029	1,6736%	Não
45	20/07/2029	1,6959%	Não
46	20/08/2029	1,7582%	Não
47	20/09/2029	1,7665%	Não



48	22/10/2029	1,8499%	Não
49	21/11/2029	1,9734%	Não
50	20/12/2029	1,9283%	Não
51	21/01/2030	2,0382%	Não
52	20/02/2030	2,0018%	Não
53	20/03/2030	2,2073%	Não
54	22/04/2030	2,1240%	Não
55	20/05/2030	2,2988%	Não
56	21/06/2030	2,2213%	Não
57	22/07/2030	2,3876%	Não
58	20/08/2030	2,4419%	Não
59	20/09/2030	2,4483%	Não
60	21/10/2030	2,6051%	Não
61	21/11/2030	2,6955%	Não
62	20/12/2030	2,7916%	Não
63	20/01/2031	2,9943%	Não
64	20/02/2031	2,9222%	Não
65	20/03/2031	3,2208%	Não
66	22/04/2031	3,2391%	Não
67	20/05/2031	3,4474%	Não
68	20/06/2031	3,4845%	Não
69	21/07/2031	3,7086%	Não
70	20/08/2031	3,7890%	Não
71	22/09/2031	3,9332%	Não
72	20/10/2031	4,2400%	Não
73	21/11/2031	4,3493%	Não
74	22/12/2031	4,6435%	Não
75	20/01/2032	5,0225%	Não
76	20/02/2032	5,2078%	Não
77	22/03/2032	5,5365%	Não
78	20/04/2032	5,9215%	Não
79	20/05/2032	6,3037%	Não
80	21/06/2032	6,7799%	Não
81	20/07/2032	7,3454%	Não
82	20/08/2032	7,7373%	Não
83	20/09/2032	8,4044%	Não
84	20/10/2032	9,0576%	Não
85	22/11/2032	9,9483%	Não
86	20/12/2032	11,1031%	Não
87	20/01/2033	12,3603%	Não



88	21/02/2033	13,7298%	Não
89	21/03/2033	16,1403%	Não
90	20/04/2033	19,1020%	Não
91	20/05/2033	23,3294%	Não
92	20/06/2033	26,9454%	Não
93	20/07/2033	35,3871%	Não
94	22/08/2033	14,3692%	Não
95	20/09/2033	8,3338%	Não
96	20/10/2033	4,1543%	Não
97	21/11/2033	4,2190%	Não
98	20/12/2033	4,4003%	Não
99	20/01/2034	4,5644%	Não
100	22/02/2034	4,8973%	Não
101	20/03/2034	5,3004%	Não
102	20/04/2034	5,4862%	Não
103	22/05/2034	5,9258%	Não
104	20/06/2034	6,3455%	Não
105	20/07/2034	6,7513%	Não
106	21/08/2034	7,2989%	Não
107	20/09/2034	7,9745%	Não
108	20/10/2034	8,7327%	Não
109	21/11/2034	9,7163%	Não
110	20/12/2034	10,7634%	Não
111	22/01/2035	12,1550%	Não
112	20/02/2035	14,0181%	Não
113	20/03/2035	16,3807%	Não
114	20/04/2035	19,6601%	Não
115	21/05/2035	24,7437%	Não
116	20/06/2035	33,0848%	Não
117	20/07/2035	49,7887%	Não
118	20/08/2035	100,0000%	Não



ANEXO II

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª SÉRIES DA 93ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA.

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

CRI 1ª Série			
n	Datas de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	24/09/2025	0,0000%	Não
2	22/10/2025	0,0000%	Não
3	25/11/2025	0,0000%	Não
4	24/12/2025	0,0000%	Não
5	22/01/2026	0,0000%	Não
6	24/02/2026	0,0000%	Não
7	24/03/2026	0,0000%	Não
8	23/04/2026	0,0000%	Não
9	22/05/2026	0,0000%	Não
10	24/06/2026	0,0000%	Não
11	22/07/2026	0,0000%	Não
12	24/08/2026	0,0000%	Não
13	23/09/2026	0,9594%	Não
14	22/10/2026	1,6639%	Não
15	25/11/2026	0,9136%	Não
16	23/12/2026	1,8135%	Não
17	22/01/2027	1,1063%	Não
18	24/02/2027	1,0499%	Não
19	24/03/2027	1,0768%	Não
20	23/04/2027	1,0800%	Não
21	24/05/2027	1,0559%	Não
22	23/06/2027	1,0755%	Não
23	22/07/2027	1,1083%	Não
24	24/08/2027	1,2920%	Não
25	22/09/2027	1,1783%	Não
26	22/10/2027	1,1685%	Não
27	24/11/2027	1,1915%	Não
28	22/12/2027	1,2522%	Não
29	24/01/2028	1,1800%	Não



30	23/02/2028	1,2180%	Não
31	22/03/2028	1,3820%	Não
32	25/04/2028	1,2177%	Não
33	24/05/2028	1,3168%	Não
34	22/06/2028	1,3442%	Não
35	24/07/2028	1,3133%	Não
36	23/08/2028	1,3266%	Não
37	22/09/2028	1,3924%	Não
38	24/10/2028	1,4230%	Não
39	23/11/2028	1,5287%	Não
40	22/12/2028	1,4481%	Não
41	24/01/2029	1,4968%	Não
42	22/02/2029	1,5943%	Não
43	22/03/2029	1,5945%	Não
44	24/04/2029	1,5582%	Não
45	23/05/2029	1,6697%	Não
46	22/06/2029	1,6736%	Não
47	24/07/2029	1,6959%	Não
48	22/08/2029	1,7582%	Não
49	24/09/2029	1,7665%	Não
50	24/10/2029	1,8499%	Não
51	23/11/2029	1,9734%	Não
52	24/12/2029	1,9283%	Não
53	23/01/2030	2,0382%	Não
54	22/02/2030	2,0018%	Não
55	22/03/2030	2,2073%	Não
56	24/04/2030	2,1240%	Não
57	22/05/2030	2,2988%	Não
58	25/06/2030	2,2213%	Não
59	24/07/2030	2,3876%	Não
60	22/08/2030	2,4419%	Não
61	24/09/2030	2,4483%	Não
62	23/10/2030	2,6051%	Não
63	25/11/2030	2,6955%	Não
64	24/12/2030	2,7916%	Não
65	22/01/2031	2,9943%	Não
66	26/02/2031	2,9222%	Não
67	24/03/2031	3,2208%	Não
68	24/04/2031	3,2391%	Não
69	22/05/2031	3,4474%	Não



70	24/06/2031	3,4845%	Não
71	23/07/2031	3,7086%	Não
72	22/08/2031	3,7890%	Não
73	24/09/2031	3,9332%	Não
74	22/10/2031	4,2400%	Não
75	25/11/2031	4,3493%	Não
76	24/12/2031	4,6435%	Não
77	22/01/2032	5,0225%	Não
78	24/02/2032	5,2078%	Não
79	24/03/2032	5,5365%	Não
80	23/04/2032	5,9215%	Não
81	24/05/2032	6,3037%	Não
82	23/06/2032	6,7799%	Não
83	22/07/2032	7,3454%	Não
84	24/08/2032	7,7373%	Não
85	22/09/2032	8,4044%	Não
86	22/10/2032	9,0576%	Não
87	24/11/2032	9,9483%	Não
88	22/12/2032	11,1031%	Não
89	24/01/2033	12,3603%	Não
90	23/02/2033	13,7298%	Não
91	23/03/2033	16,1403%	Não
92	25/04/2033	19,1020%	Não
93	24/05/2033	23,3294%	Não
94	22/06/2033	26,9454%	Não
95	22/07/2033	35,3871%	Não
96	24/08/2033	14,3692%	Não
97	22/09/2033	8,3338%	Não
98	24/10/2033	4,1543%	Não
99	23/11/2033	4,2190%	Não
100	22/12/2033	4,4003%	Não
101	24/01/2034	4,5644%	Não
102	24/02/2034	4,8973%	Não
103	22/03/2034	5,3004%	Não
104	25/04/2034	5,4862%	Não
105	24/05/2034	5,9258%	Não
106	22/06/2034	6,3455%	Não
107	24/07/2034	6,7513%	Não
108	23/08/2034	7,2989%	Não
109	22/09/2034	7,9745%	Não



110	24/10/2034	8,7327%	Não
111	23/11/2034	9,7163%	Não
112	22/12/2034	10,7634%	Não
113	24/01/2035	12,1550%	Não
114	22/02/2035	14,0181%	Não
115	22/03/2035	16,3807%	Não
116	24/04/2035	19,6601%	Não
117	23/05/2035	24,7437%	Não
118	22/06/2035	33,0848%	Não
119	24/07/2035	49,7887%	Não
120	22/08/2035	100,0000%	Não

CRI 2ª Série			
n	Datas de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	24/09/2025	0,0000%	Não
2	22/10/2025	0,0000%	Não
3	25/11/2025	0,0000%	Não
4	24/12/2025	0,0000%	Não
5	22/01/2026	0,0000%	Não
6	24/02/2026	0,0000%	Não
7	24/03/2026	0,0000%	Não
8	23/04/2026	0,0000%	Não
9	22/05/2026	0,0000%	Não
10	24/06/2026	0,0000%	Não
11	22/07/2026	0,0000%	Não
12	24/08/2026	0,0000%	Não
13	23/09/2026	0,9594%	Não
14	22/10/2026	1,6639%	Não
15	25/11/2026	0,9136%	Não
16	23/12/2026	1,8135%	Não
17	22/01/2027	1,1063%	Não
18	24/02/2027	1,0499%	Não
19	24/03/2027	1,0768%	Não
20	23/04/2027	1,0800%	Não
21	24/05/2027	1,0559%	Não
22	23/06/2027	1,0755%	Não
23	22/07/2027	1,1083%	Não
24	24/08/2027	1,2920%	Não



25	22/09/2027	1,1783%	Não
26	22/10/2027	1,1685%	Não
27	24/11/2027	1,1915%	Não
28	22/12/2027	1,2522%	Não
29	24/01/2028	1,1800%	Não
30	23/02/2028	1,2180%	Não
31	22/03/2028	1,3820%	Não
32	25/04/2028	1,2177%	Não
33	24/05/2028	1,3168%	Não
34	22/06/2028	1,3442%	Não
35	24/07/2028	1,3133%	Não
36	23/08/2028	1,3266%	Não
37	22/09/2028	1,3924%	Não
38	24/10/2028	1,4230%	Não
39	23/11/2028	1,5287%	Não
40	22/12/2028	1,4481%	Não
41	24/01/2029	1,4968%	Não
42	22/02/2029	1,5943%	Não
43	22/03/2029	1,5945%	Não
44	24/04/2029	1,5582%	Não
45	23/05/2029	1,6697%	Não
46	22/06/2029	1,6736%	Não
47	24/07/2029	1,6959%	Não
48	22/08/2029	1,7582%	Não
49	24/09/2029	1,7665%	Não
50	24/10/2029	1,8499%	Não
51	23/11/2029	1,9734%	Não
52	24/12/2029	1,9283%	Não
53	23/01/2030	2,0382%	Não
54	22/02/2030	2,0018%	Não
55	22/03/2030	2,2073%	Não
56	24/04/2030	2,1240%	Não
57	22/05/2030	2,2988%	Não
58	25/06/2030	2,2213%	Não
59	24/07/2030	2,3876%	Não
60	22/08/2030	2,4419%	Não
61	24/09/2030	2,4483%	Não
62	23/10/2030	2,6051%	Não
63	25/11/2030	2,6955%	Não
64	24/12/2030	2,7916%	Não



65	22/01/2031	2,9943%	Não
66	26/02/2031	2,9222%	Não
67	24/03/2031	3,2208%	Não
68	24/04/2031	3,2391%	Não
69	22/05/2031	3,4474%	Não
70	24/06/2031	3,4845%	Não
71	23/07/2031	3,7086%	Não
72	22/08/2031	3,7890%	Não
73	24/09/2031	3,9332%	Não
74	22/10/2031	4,2400%	Não
75	25/11/2031	4,3493%	Não
76	24/12/2031	4,6435%	Não
77	22/01/2032	5,0225%	Não
78	24/02/2032	5,2078%	Não
79	24/03/2032	5,5365%	Não
80	23/04/2032	5,9215%	Não
81	24/05/2032	6,3037%	Não
82	23/06/2032	6,7799%	Não
83	22/07/2032	7,3454%	Não
84	24/08/2032	7,7373%	Não
85	22/09/2032	8,4044%	Não
86	22/10/2032	9,0576%	Não
87	24/11/2032	9,9483%	Não
88	22/12/2032	11,1031%	Não
89	24/01/2033	12,3603%	Não
90	23/02/2033	13,7298%	Não
91	23/03/2033	16,1403%	Não
92	25/04/2033	19,1020%	Não
93	24/05/2033	23,3294%	Não
94	22/06/2033	26,9454%	Não
95	22/07/2033	35,3871%	Não
96	24/08/2033	14,3692%	Não
97	22/09/2033	8,3338%	Não
98	24/10/2033	4,1543%	Não
99	23/11/2033	4,2190%	Não
100	22/12/2033	4,4003%	Não
101	24/01/2034	4,5644%	Não
102	24/02/2034	4,8973%	Não
103	22/03/2034	5,3004%	Não
104	25/04/2034	5,4862%	Não



105	24/05/2034	5,9258%	Não
106	22/06/2034	6,3455%	Não
107	24/07/2034	6,7513%	Não
108	23/08/2034	7,2989%	Não
109	22/09/2034	7,9745%	Não
110	24/10/2034	8,7327%	Não
111	23/11/2034	9,7163%	Não
112	22/12/2034	10,7634%	Não
113	24/01/2035	12,1550%	Não
114	22/02/2035	14,0181%	Não
115	22/03/2035	16,3807%	Não
116	24/04/2035	19,6601%	Não
117	23/05/2035	24,7437%	Não
118	22/06/2035	33,0848%	Não
119	24/07/2035	49,7887%	Não
120	22/08/2035	100,0000%	Não

CRI 3ª Série			
n	Datas de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	22/10/2025	0,0000%	Não
2	25/11/2025	0,0000%	Não
3	24/12/2025	0,0000%	Não
4	22/01/2026	0,0000%	Não
5	24/02/2026	0,0000%	Não
6	24/03/2026	0,0000%	Não
7	23/04/2026	0,0000%	Não
8	22/05/2026	0,0000%	Não
9	24/06/2026	0,0000%	Não
10	22/07/2026	0,0000%	Não
11	24/08/2026	0,0000%	Não
12	23/09/2026	0,9594%	Não
13	22/10/2026	1,6639%	Não
14	25/11/2026	0,9136%	Não
15	23/12/2026	1,8135%	Não
16	22/01/2027	1,1063%	Não
17	24/02/2027	1,0499%	Não
18	24/03/2027	1,0768%	Não
19	23/04/2027	1,0800%	Não



20	24/05/2027	1,0559%	Não
21	23/06/2027	1,0755%	Não
22	22/07/2027	1,1083%	Não
23	24/08/2027	1,2920%	Não
24	22/09/2027	1,1783%	Não
25	22/10/2027	1,1685%	Não
26	24/11/2027	1,1915%	Não
27	22/12/2027	1,2522%	Não
28	24/01/2028	1,1800%	Não
29	23/02/2028	1,2180%	Não
30	22/03/2028	1,3820%	Não
31	25/04/2028	1,2177%	Não
32	24/05/2028	1,3168%	Não
33	22/06/2028	1,3442%	Não
34	24/07/2028	1,3133%	Não
35	23/08/2028	1,3266%	Não
36	22/09/2028	1,3924%	Não
37	24/10/2028	1,4230%	Não
38	23/11/2028	1,5287%	Não
39	22/12/2028	1,4481%	Não
40	24/01/2029	1,4968%	Não
41	22/02/2029	1,5943%	Não
42	22/03/2029	1,5945%	Não
43	24/04/2029	1,5582%	Não
44	23/05/2029	1,6697%	Não
45	22/06/2029	1,6736%	Não
46	24/07/2029	1,6959%	Não
47	22/08/2029	1,7582%	Não
48	24/09/2029	1,7665%	Não
49	24/10/2029	1,8499%	Não
50	23/11/2029	1,9734%	Não
51	24/12/2029	1,9283%	Não
52	23/01/2030	2,0382%	Não
53	22/02/2030	2,0018%	Não
54	22/03/2030	2,2073%	Não
55	24/04/2030	2,1240%	Não
56	22/05/2030	2,2988%	Não
57	25/06/2030	2,2213%	Não
58	24/07/2030	2,3876%	Não
59	22/08/2030	2,4419%	Não



60	24/09/2030	2,4483%	Não
61	23/10/2030	2,6051%	Não
62	25/11/2030	2,6955%	Não
63	24/12/2030	2,7916%	Não
64	22/01/2031	2,9943%	Não
65	26/02/2031	2,9222%	Não
66	24/03/2031	3,2208%	Não
67	24/04/2031	3,2391%	Não
68	22/05/2031	3,4474%	Não
69	24/06/2031	3,4845%	Não
70	23/07/2031	3,7086%	Não
71	22/08/2031	3,7890%	Não
72	24/09/2031	3,9332%	Não
73	22/10/2031	4,2400%	Não
74	25/11/2031	4,3493%	Não
75	24/12/2031	4,6435%	Não
76	22/01/2032	5,0225%	Não
77	24/02/2032	5,2078%	Não
78	24/03/2032	5,5365%	Não
79	23/04/2032	5,9215%	Não
80	24/05/2032	6,3037%	Não
81	23/06/2032	6,7799%	Não
82	22/07/2032	7,3454%	Não
83	24/08/2032	7,7373%	Não
84	22/09/2032	8,4044%	Não
85	22/10/2032	9,0576%	Não
86	24/11/2032	9,9483%	Não
87	22/12/2032	11,1031%	Não
88	24/01/2033	12,3603%	Não
89	23/02/2033	13,7298%	Não
90	23/03/2033	16,1403%	Não
91	25/04/2033	19,1020%	Não
92	24/05/2033	23,3294%	Não
93	22/06/2033	26,9454%	Não
94	22/07/2033	35,3871%	Não
95	24/08/2033	14,3692%	Não
96	22/09/2033	8,3338%	Não
97	24/10/2033	4,1543%	Não
98	23/11/2033	4,2190%	Não
99	22/12/2033	4,4003%	Não



100	24/01/2034	4,5644%	Não
101	24/02/2034	4,8973%	Não
102	22/03/2034	5,3004%	Não
103	25/04/2034	5,4862%	Não
104	24/05/2034	5,9258%	Não
105	22/06/2034	6,3455%	Não
106	24/07/2034	6,7513%	Não
107	23/08/2034	7,2989%	Não
108	22/09/2034	7,9745%	Não
109	24/10/2034	8,7327%	Não
110	23/11/2034	9,7163%	Não
111	22/12/2034	10,7634%	Não
112	24/01/2035	12,1550%	Não
113	22/02/2035	14,0181%	Não
114	22/03/2035	16,3807%	Não
115	24/04/2035	19,6601%	Não
116	23/05/2035	24,7437%	Não
117	22/06/2035	33,0848%	Não
118	24/07/2035	49,7887%	Não
119	22/08/2035	100,0000%	Não

CRI 4ª Série			
n	Datas de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	22/10/2025	0,0000%	Não
2	25/11/2025	0,0000%	Não
3	24/12/2025	0,0000%	Não
4	22/01/2026	0,0000%	Não
5	24/02/2026	0,0000%	Não
6	24/03/2026	0,0000%	Não
7	23/04/2026	0,0000%	Não
8	22/05/2026	0,0000%	Não
9	24/06/2026	0,0000%	Não
10	22/07/2026	0,0000%	Não
11	24/08/2026	0,0000%	Não
12	23/09/2026	0,9594%	Não
13	22/10/2026	1,6639%	Não
14	25/11/2026	0,9136%	Não
15	23/12/2026	1,8135%	Não



16	22/01/2027	1,1063%	Não
17	24/02/2027	1,0499%	Não
18	24/03/2027	1,0768%	Não
19	23/04/2027	1,0800%	Não
20	24/05/2027	1,0559%	Não
21	23/06/2027	1,0755%	Não
22	22/07/2027	1,1083%	Não
23	24/08/2027	1,2920%	Não
24	22/09/2027	1,1783%	Não
25	22/10/2027	1,1685%	Não
26	24/11/2027	1,1915%	Não
27	22/12/2027	1,2522%	Não
28	24/01/2028	1,1800%	Não
29	23/02/2028	1,2180%	Não
30	22/03/2028	1,3820%	Não
31	25/04/2028	1,2177%	Não
32	24/05/2028	1,3168%	Não
33	22/06/2028	1,3442%	Não
34	24/07/2028	1,3133%	Não
35	23/08/2028	1,3266%	Não
36	22/09/2028	1,3924%	Não
37	24/10/2028	1,4230%	Não
38	23/11/2028	1,5287%	Não
39	22/12/2028	1,4481%	Não
40	24/01/2029	1,4968%	Não
41	22/02/2029	1,5943%	Não
42	22/03/2029	1,5945%	Não
43	24/04/2029	1,5582%	Não
44	23/05/2029	1,6697%	Não
45	22/06/2029	1,6736%	Não
46	24/07/2029	1,6959%	Não
47	22/08/2029	1,7582%	Não
48	24/09/2029	1,7665%	Não
49	24/10/2029	1,8499%	Não
50	23/11/2029	1,9734%	Não
51	24/12/2029	1,9283%	Não
52	23/01/2030	2,0382%	Não
53	22/02/2030	2,0018%	Não
54	22/03/2030	2,2073%	Não
55	24/04/2030	2,1240%	Não



56	22/05/2030	2,2988%	Não
57	25/06/2030	2,2213%	Não
58	24/07/2030	2,3876%	Não
59	22/08/2030	2,4419%	Não
60	24/09/2030	2,4483%	Não
61	23/10/2030	2,6051%	Não
62	25/11/2030	2,6955%	Não
63	24/12/2030	2,7916%	Não
64	22/01/2031	2,9943%	Não
65	26/02/2031	2,9222%	Não
66	24/03/2031	3,2208%	Não
67	24/04/2031	3,2391%	Não
68	22/05/2031	3,4474%	Não
69	24/06/2031	3,4845%	Não
70	23/07/2031	3,7086%	Não
71	22/08/2031	3,7890%	Não
72	24/09/2031	3,9332%	Não
73	22/10/2031	4,2400%	Não
74	25/11/2031	4,3493%	Não
75	24/12/2031	4,6435%	Não
76	22/01/2032	5,0225%	Não
77	24/02/2032	5,2078%	Não
78	24/03/2032	5,5365%	Não
79	23/04/2032	5,9215%	Não
80	24/05/2032	6,3037%	Não
81	23/06/2032	6,7799%	Não
82	22/07/2032	7,3454%	Não
83	24/08/2032	7,7373%	Não
84	22/09/2032	8,4044%	Não
85	22/10/2032	9,0576%	Não
86	24/11/2032	9,9483%	Não
87	22/12/2032	11,1031%	Não
88	24/01/2033	12,3603%	Não
89	23/02/2033	13,7298%	Não
90	23/03/2033	16,1403%	Não
91	25/04/2033	19,1020%	Não
92	24/05/2033	23,3294%	Não
93	22/06/2033	26,9454%	Não
94	22/07/2033	35,3871%	Não
95	24/08/2033	14,3692%	Não



96	22/09/2033	8,3338%	Não
97	24/10/2033	4,1543%	Não
98	23/11/2033	4,2190%	Não
99	22/12/2033	4,4003%	Não
100	24/01/2034	4,5644%	Não
101	24/02/2034	4,8973%	Não
102	22/03/2034	5,3004%	Não
103	25/04/2034	5,4862%	Não
104	24/05/2034	5,9258%	Não
105	22/06/2034	6,3455%	Não
106	24/07/2034	6,7513%	Não
107	23/08/2034	7,2989%	Não
108	22/09/2034	7,9745%	Não
109	24/10/2034	8,7327%	Não
110	23/11/2034	9,7163%	Não
111	22/12/2034	10,7634%	Não
112	24/01/2035	12,1550%	Não
113	22/02/2035	14,0181%	Não
114	22/03/2035	16,3807%	Não
115	24/04/2035	19,6601%	Não
116	23/05/2035	24,7437%	Não
117	22/06/2035	33,0848%	Não
118	24/07/2035	49,7887%	Não
119	22/08/2035	100,0000%	Não

CRI 5ª Série			
n	Datas de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	25/11/2025	0,0000%	Não
2	24/12/2025	0,0000%	Não
3	22/01/2026	0,0000%	Não
4	24/02/2026	0,0000%	Não
5	24/03/2026	0,0000%	Não
6	23/04/2026	0,0000%	Não
7	22/05/2026	0,0000%	Não
8	24/06/2026	0,0000%	Não
9	22/07/2026	0,0000%	Não
10	24/08/2026	0,0000%	Não
11	23/09/2026	0,9594%	Não



12	22/10/2026	1,6639%	Não
13	25/11/2026	0,9136%	Não
14	23/12/2026	1,8135%	Não
15	22/01/2027	1,1063%	Não
16	24/02/2027	1,0499%	Não
17	24/03/2027	1,0768%	Não
18	23/04/2027	1,0800%	Não
19	24/05/2027	1,0559%	Não
20	23/06/2027	1,0755%	Não
21	22/07/2027	1,1083%	Não
22	24/08/2027	1,2920%	Não
23	22/09/2027	1,1783%	Não
24	22/10/2027	1,1685%	Não
25	24/11/2027	1,1915%	Não
26	22/12/2027	1,2522%	Não
27	24/01/2028	1,1800%	Não
28	23/02/2028	1,2180%	Não
29	22/03/2028	1,3820%	Não
30	25/04/2028	1,2177%	Não
31	24/05/2028	1,3168%	Não
32	22/06/2028	1,3442%	Não
33	24/07/2028	1,3133%	Não
34	23/08/2028	1,3266%	Não
35	22/09/2028	1,3924%	Não
36	24/10/2028	1,4230%	Não
37	23/11/2028	1,5287%	Não
38	22/12/2028	1,4481%	Não
39	24/01/2029	1,4968%	Não
40	22/02/2029	1,5943%	Não
41	22/03/2029	1,5945%	Não
42	24/04/2029	1,5582%	Não
43	23/05/2029	1,6697%	Não
44	22/06/2029	1,6736%	Não
45	24/07/2029	1,6959%	Não
46	22/08/2029	1,7582%	Não
47	24/09/2029	1,7665%	Não
48	24/10/2029	1,8499%	Não
49	23/11/2029	1,9734%	Não
50	24/12/2029	1,9283%	Não
51	23/01/2030	2,0382%	Não



52	22/02/2030	2,0018%	Não
53	22/03/2030	2,2073%	Não
54	24/04/2030	2,1240%	Não
55	22/05/2030	2,2988%	Não
56	25/06/2030	2,2213%	Não
57	24/07/2030	2,3876%	Não
58	22/08/2030	2,4419%	Não
59	24/09/2030	2,4483%	Não
60	23/10/2030	2,6051%	Não
61	25/11/2030	2,6955%	Não
62	24/12/2030	2,7916%	Não
63	22/01/2031	2,9943%	Não
64	26/02/2031	2,9222%	Não
65	24/03/2031	3,2208%	Não
66	24/04/2031	3,2391%	Não
67	22/05/2031	3,4474%	Não
68	24/06/2031	3,4845%	Não
69	23/07/2031	3,7086%	Não
70	22/08/2031	3,7890%	Não
71	24/09/2031	3,9332%	Não
72	22/10/2031	4,2400%	Não
73	25/11/2031	4,3493%	Não
74	24/12/2031	4,6435%	Não
75	22/01/2032	5,0225%	Não
76	24/02/2032	5,2078%	Não
77	24/03/2032	5,5365%	Não
78	23/04/2032	5,9215%	Não
79	24/05/2032	6,3037%	Não
80	23/06/2032	6,7799%	Não
81	22/07/2032	7,3454%	Não
82	24/08/2032	7,7373%	Não
83	22/09/2032	8,4044%	Não
84	22/10/2032	9,0576%	Não
85	24/11/2032	9,9483%	Não
86	22/12/2032	11,1031%	Não
87	24/01/2033	12,3603%	Não
88	23/02/2033	13,7298%	Não
89	23/03/2033	16,1403%	Não
90	25/04/2033	19,1020%	Não
91	24/05/2033	23,3294%	Não



92	22/06/2033	26,9454%	Não
93	22/07/2033	35,3871%	Não
94	24/08/2033	14,3692%	Não
95	22/09/2033	8,3338%	Não
96	24/10/2033	4,1543%	Não
97	23/11/2033	4,2190%	Não
98	22/12/2033	4,4003%	Não
99	24/01/2034	4,5644%	Não
100	24/02/2034	4,8973%	Não
101	22/03/2034	5,3004%	Não
102	25/04/2034	5,4862%	Não
103	24/05/2034	5,9258%	Não
104	22/06/2034	6,3455%	Não
105	24/07/2034	6,7513%	Não
106	23/08/2034	7,2989%	Não
107	22/09/2034	7,9745%	Não
108	24/10/2034	8,7327%	Não
109	23/11/2034	9,7163%	Não
110	22/12/2034	10,7634%	Não
111	24/01/2035	12,1550%	Não
112	22/02/2035	14,0181%	Não
113	22/03/2035	16,3807%	Não
114	24/04/2035	19,6601%	Não
115	23/05/2035	24,7437%	Não
116	22/06/2035	33,0848%	Não
117	24/07/2035	49,7887%	Não
118	22/08/2035	100,0000%	Não

CRI 6ª Série			
n	Datas de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	25/11/2025	0,0000%	Não
2	24/12/2025	0,0000%	Não
3	22/01/2026	0,0000%	Não
4	24/02/2026	0,0000%	Não
5	24/03/2026	0,0000%	Não
6	23/04/2026	0,0000%	Não
7	22/05/2026	0,0000%	Não
8	24/06/2026	0,0000%	Não
9	22/07/2026	0,0000%	Não



10	24/08/2026	0,0000%	Não
11	23/09/2026	0,9594%	Não
12	22/10/2026	1,6639%	Não
13	25/11/2026	0,9136%	Não
14	23/12/2026	1,8135%	Não
15	22/01/2027	1,1063%	Não
16	24/02/2027	1,0499%	Não
17	24/03/2027	1,0768%	Não
18	23/04/2027	1,0800%	Não
19	24/05/2027	1,0559%	Não
20	23/06/2027	1,0755%	Não
21	22/07/2027	1,1083%	Não
22	24/08/2027	1,2920%	Não
23	22/09/2027	1,1783%	Não
24	22/10/2027	1,1685%	Não
25	24/11/2027	1,1915%	Não
26	22/12/2027	1,2522%	Não
27	24/01/2028	1,1800%	Não
28	23/02/2028	1,2180%	Não
29	22/03/2028	1,3820%	Não
30	25/04/2028	1,2177%	Não
31	24/05/2028	1,3168%	Não
32	22/06/2028	1,3442%	Não
33	24/07/2028	1,3133%	Não
34	23/08/2028	1,3266%	Não
35	22/09/2028	1,3924%	Não
36	24/10/2028	1,4230%	Não
37	23/11/2028	1,5287%	Não
38	22/12/2028	1,4481%	Não
39	24/01/2029	1,4968%	Não
40	22/02/2029	1,5943%	Não
41	22/03/2029	1,5945%	Não
42	24/04/2029	1,5582%	Não
43	23/05/2029	1,6697%	Não
44	22/06/2029	1,6736%	Não
45	24/07/2029	1,6959%	Não
46	22/08/2029	1,7582%	Não
47	24/09/2029	1,7665%	Não
48	24/10/2029	1,8499%	Não
49	23/11/2029	1,9734%	Não



50	24/12/2029	1,9283%	Não
51	23/01/2030	2,0382%	Não
52	22/02/2030	2,0018%	Não
53	22/03/2030	2,2073%	Não
54	24/04/2030	2,1240%	Não
55	22/05/2030	2,2988%	Não
56	25/06/2030	2,2213%	Não
57	24/07/2030	2,3876%	Não
58	22/08/2030	2,4419%	Não
59	24/09/2030	2,4483%	Não
60	23/10/2030	2,6051%	Não
61	25/11/2030	2,6955%	Não
62	24/12/2030	2,7916%	Não
63	22/01/2031	2,9943%	Não
64	26/02/2031	2,9222%	Não
65	24/03/2031	3,2208%	Não
66	24/04/2031	3,2391%	Não
67	22/05/2031	3,4474%	Não
68	24/06/2031	3,4845%	Não
69	23/07/2031	3,7086%	Não
70	22/08/2031	3,7890%	Não
71	24/09/2031	3,9332%	Não
72	22/10/2031	4,2400%	Não
73	25/11/2031	4,3493%	Não
74	24/12/2031	4,6435%	Não
75	22/01/2032	5,0225%	Não
76	24/02/2032	5,2078%	Não
77	24/03/2032	5,5365%	Não
78	23/04/2032	5,9215%	Não
79	24/05/2032	6,3037%	Não
80	23/06/2032	6,7799%	Não
81	22/07/2032	7,3454%	Não
82	24/08/2032	7,7373%	Não
83	22/09/2032	8,4044%	Não
84	22/10/2032	9,0576%	Não
85	24/11/2032	9,9483%	Não
86	22/12/2032	11,1031%	Não
87	24/01/2033	12,3603%	Não
88	23/02/2033	13,7298%	Não
89	23/03/2033	16,1403%	Não



90	25/04/2033	19,1020%	Não
91	24/05/2033	23,3294%	Não
92	22/06/2033	26,9454%	Não
93	22/07/2033	35,3871%	Não
94	24/08/2033	14,3692%	Não
95	22/09/2033	8,3338%	Não
96	24/10/2033	4,1543%	Não
97	23/11/2033	4,2190%	Não
98	22/12/2033	4,4003%	Não
99	24/01/2034	4,5644%	Não
100	24/02/2034	4,8973%	Não
101	22/03/2034	5,3004%	Não
102	25/04/2034	5,4862%	Não
103	24/05/2034	5,9258%	Não
104	22/06/2034	6,3455%	Não
105	24/07/2034	6,7513%	Não
106	23/08/2034	7,2989%	Não
107	22/09/2034	7,9745%	Não
108	24/10/2034	8,7327%	Não
109	23/11/2034	9,7163%	Não
110	22/12/2034	10,7634%	Não
111	24/01/2035	12,1550%	Não
112	22/02/2035	14,0181%	Não
113	22/03/2035	16,3807%	Não
114	24/04/2035	19,6601%	Não
115	23/05/2035	24,7437%	Não
116	22/06/2035	33,0848%	Não
117	24/07/2035	49,7887%	Não
118	22/08/2035	100,0000%	Não



ANEXO III

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª SÉRIES DA 93ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA.

Declaração da Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados ("Emissora"), na qualidade de emissora, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries de sua 93ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, em que a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), **DECLARA**, para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries da sua 93ª Emissão ("Emissão"), **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei nº 14.430, de 15 de março de 2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela(s) CCI, pelas Garantias, pela Conta do Patrimônio Separado e pelos recursos decorrentes das Investimentos Permitidos;

(ii) nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries da 93ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Kahakai Beach House SPE Ltda.*" celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Investidores de CRI ("Termo de Securitização");



(iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

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

São Paulo, 20 de agosto de 2025.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome: Simone Santini
CPF: 292.680.998-02

Nome: Ana Carolina Briante Eiler
CPF: 420.428.228-84



ANEXO IV

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª SÉRIES DA 93ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA.

Declaração da Instituição Custodiante

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante da "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*" por meio da qual foram emitidas pela **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora" ou "Securitizadora") 3 (três) CCI ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries da 93ª Emissão da Emissora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), foi realizada por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries da 93ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Kahakai Beach House SPE Ltda.*, firmado em 20 de agosto de 2025 entre a Emissora e **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, sobre a(s) CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 14.430. O Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

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

São Paulo, 20 de agosto de 2025.



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: José Eduardo Gamboa
Junqueira
CPF: 423.085.298-30

Ana Clara Dória Lourenço

CPF: 426.687.178-33



ANEXO V

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª SÉRIES DA 93ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA.

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses Agente Fiduciário Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza
RG nº 15461802000-3
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 93ª
Número das Séries: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A
Quantidade: 40.000 (quarenta mil). A quantidade de CRI será dividida da seguinte forma entre os CRI de cada série: (i) 12.000 (doze mil) CRI 1ª Série, (ii) 8.000 (oito mil) CRI 2ª Série, (iii) 6.000 (seis mil) CRI 3ª Série, (iv) 4.000 (quatro mil) CRI 4ª Série, (v) 6.000 (seis mil) CRI da 5ª Série, e (vi) 4.000 (quatro mil) CRI 6ª Série
Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/21, 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.

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



São Paulo, 20 de agosto de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Ana Eugênia de Jesus Souza

Cargo: Diretor(a)

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª SÉRIES DA 93ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA.

TABELA 1 – EMPREENDIMENTO ALVO

Empreendimentos Imobiliários/Matrícula/RGI	Proprietário	Possui Habite-Se?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
"Condomínio Kahakai", localizado na Rodovia BR 367, KM 5,0, S/N, Praias do Mutary, CEP 45810-000, no município de Santa Cruz Cabralia/BA, objeto da matrícula nº 9.388 do Ofício do Registro e Imóveis de Santa Cruz Cabralia/BA	Devedora	Não	R\$ 40.000.000,00	100%	N/A	Não



ANEXO VI

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª SÉRIES DA 93ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA.

TABELA 2 - CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS AO EMPREENDIMENTO ALVO

Empreendimento Alvo	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
	2025	2026	2026	2027
	R\$	R\$	R\$	R\$
"Condomínio Kahakai", localizado na Rodovia BR 367, KM 5,0, S/N, Praias do Mutary, CEP 45810-000, no município de Santa Cruz Cabralia/BA	15.880.437,00	15.819.846,00	2.851.255,00	0,00

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

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.



ANEXO VII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 93ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA.

DESPESAS DA EMISSÃO

Custos de Emissão	Agente	Alíquota ou Valor	Total Geral	% do Total
Estruturação	Habitasec	R\$ 20.000,00	R\$ 22.766,08	1,0%
Coordenador Líder	Habitasec	R\$ 10.000,00	R\$ 11.383,04	0,5%
Assessor Legal	Freitas Leite	R\$ 110.000,00	R\$ 117.208,31	5,3%
Assessor Legal 2	NFA	R\$ 60.000,00	R\$ 70.200,07	3,2%
Estruturação 1	Monte Bravo	R\$ 800.000,00	R\$ 994.159,31	45,0%
Estruturação 2	Monte Bravo	R\$ 870.340,15	R\$ 870.340,15	39,4%
Registro CRI*	B3	0,0290% da emissão	R\$ 5.800,00	0,3%
Registro CCI*	B3	0,0030% da emissão	R\$ 600,00	0,0%
Taxa de Verificação*	CVM	0,03% do CRI	R\$ 6.000,00	0,3%



Registro da CCI	VORTX	R\$ 20.000,00	R\$ 22.766,08	1,0%
Agente Fiduciário – 1a Parcela	VORTX	R\$ 20.000,00	R\$ 22.766,08	1,0%
Instituição Custodiante - 1a Parcela	VORTX	R\$ 8.000,00	R\$ 9.106,43	0,4%
Escrituração NC	VORTX	R\$ 4.000,00	R\$ 4.553,22	0,2%
Taxa de Administração do Patrimônio Separado - 1a parcela	Habitasec	R\$ 4.500,00	R\$ 5.122,37	0,2%
Taxa Registro Oferta Anbima	Anbima	0,003968% do CRI	R\$ 14.169,00	0,6%
Taxa Registro Base de Dados Anbima	Anbima	0,003968% do CRI	R\$ 1.416,00	0,1%
Escrituração -1ª parcela	Itaú	R\$ 250,00	R\$ 250,00	0,0%
Agente de Monitoramento (auditoria juridica e financeira)	Neo Service	R\$ 16.800,00	R\$ 16.800,00	0,8%
Gráfica	Luz	R\$ 9.000,00	R\$ 9.000,00	0,4%
Agente de Medição	Harca Engenharia	R\$ 6.300,00	R\$ 6.702,13	0,3%
Total			R\$ 2.211.108,27	100%

* valores aumentarão conforme alíquota conforme registro das séries 2ª e 3ª e seus respectivos volumes



Custos de Manutenção	Agente	Valor	Total Geral	% do Total
Escrituração	Itaú	R\$ 250,00 por mês	R\$ 250,00	2,2%
Manutenção de Conta Corrente	Itaú	R\$ 79,00 por mês	R\$ 79,00	0,7%
Auditoria	Diversos	R\$ 320,00 por mês	R\$ 320,00	2,8%
Contabilidade	Diversos	R\$ 220,00 por mês	R\$ 220,00	1,9%
Liquidante	B3	R\$ 500,00 por mês	R\$ 500,00	4,3%
Taxa de Administração do Patrimônio Separado	Habitasec	R\$ 4.500,00 por mês	R\$ 5.122,37	44,4%
Agente Fiduciário	VORTX	R\$ 20.000,00 por ano	R\$ 22.766,08	16,5%
Custódia das CCI	VORTX	R\$ 8.000,00 por ano	R\$ 9.106,43	6,6%
Escrituração NC	VORTX	R\$ 4.000,00 por ano	R\$ 4.553,22	3,3%
Agente de Monitoramento (monitoramento da carteira)	Neo Service	R\$ 2.000,00 por mes	R\$ 2.000,00	1,4%
Agente de Medição	Harca Engenharia	R\$ 4.500,00 por mes	R\$ 4.787,23	3,5%
Estimativa Total Mês			R\$ 11.526,84	87,6%



ANEXO VIII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª SÉRIES DA 93ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA.

Outras Emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário tenha atuado como agente fiduciário no período:

TIPO	EMISSION	CÓDIGO IF	VALOR	QUANTIDADE	REMUNERAÇÃO	EMISSION	SÉRIE	DATA DE EMISSÃO	VENCIMENTO	APELIDO	INADIMPLIMENTO NO PERÍODO	GARANTIAS
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	16H0156564	R\$ 22.400.000,00	22400	IPCA + 10,5000 %	1	68	17/08/2016	17/08/2020	PORTO QUALITY	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	19F0922610	R\$ 40.000.000,00	40000	CDI + 1,5000 %	1	153	19/06/2019	25/06/2023	OUTLET BRASILIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	19G022815 3	R\$ 179.780.00 0,00	179780	IPCA + 6,0000 %	1	148	17/07/201 9	26/07/203 4	HBR MULTI ATIVOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	19K113927 3	R\$ 41.884.000 ,00	41884	IPCA + 6,5000 %	1	178	29/11/201 9	26/11/202 5	PROJECT BREAD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	19K113927 4	R\$ 10.471.000 ,00	10471	IPCA + 14,0000 %	1	179	29/11/201 9	26/11/202 5	PROJECT BREAD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	19L082330 9	R\$ 63.000.000 ,00	63000	IPCA + 6,2500 %	1	181	12/12/201 9	12/12/203 4	EVOLUTIO N	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária



CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	19L090618 2	R\$ 30.000.000 ,00	30000	IPCA + 12,0000 %	1	183	20/12/201 9	21/12/202 9	CALÇADA	Adimplente	de Direitos Creditorios, Fundo Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20F071739 8	R\$ 6.500.000, 00	6500	IPCA + 13,0000 %	1	200	15/06/202 0	18/07/202 4	INFINITA	Inadimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20F071801 0	R\$ 6.500.000, 00	6500	IPCA + 14,0000 %	1	201	15/06/202 0	18/07/202 4	INFINITA	Inadimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20F071802 4	R\$ 6.500.000, 00	6500	IPCA + 15,9000 %	1	202	15/06/202 0	18/07/202 4	INFINITA	Inadimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20F071872 2	R\$ 7.280.000, 00	7280	IPCA + 11,0000 %	1	203	15/06/202 0	18/07/202 4	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20J003014 4	R\$ 25.500.000 ,00	25500	IPCA + 5,3800 %	1	205	01/10/202 0	25/09/203 2	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigaçã o, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20J003018 0	R\$ 25.500.000 ,00	25500	IPCA + 5,3800 %	1	206	01/10/202 0	25/09/203 2	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigaçã o, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20J003361 0	R\$ 25.500.000 ,00	25500	IPCA + 5,3800 %	1	207	01/10/202 0	25/09/203 2	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigaçã o, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20J086466 9	R\$ 15.000.000 ,00	15000	IPCA + 8,5000 %	1	189	28/10/202 0	10/10/202 8	FAMPA- EKKOPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária



												de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20K0797915	R\$ 10.300.000,00	10300	IPCA + 14,0000 %	1	217	24/11/2020	19/11/2024	INFINITA PARQUE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20L0551394	R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 12,0000 %	1	220	09/12/2020	15/06/2026	MSB EDSON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20L0687995	R\$ 33.611.000,00	33611	IPCA + 7,8500 %	1	195	11/12/2020	22/12/2026	BREAD 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20L076592 8	R\$ 33.000.000 ,00	33000	IPCA + 7,5000 %	1	221	28/12/202 0	15/06/203 6	AURA REBOUÇAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Seguro
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21B056451 6	R\$ 9.500.000, 00	9500	IPCA + 8,5000 %	1	219	09/02/202 1	21/02/203 5	GUARAPUA VA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21B059150 3	R\$ 2.500.000, 00	2500	IPCA + 8,5000 %	1	235	09/02/202 1	21/02/203 5	GUARAPUA VA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21C016437 7	R\$ 40.000.000 ,00	40000	IPCA + 9,0000 %	1	237	01/03/202 1	20/01/202 6	GRUPO ESTRUTUR A	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,



CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21B076058 2	R\$ 9.203.000, 00	9203	IPCA + 14,0000 %	1	225	22/02/202 1	21/02/202 5	INFINITA LIFE	Inadimplen te	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21B076058 4	R\$ 9.203.000, 00	9203	IPCA + 14,0000 %	1	226	22/02/202 1	21/02/202 5	INFINITA LIFE	Inadimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21B076058 5	R\$ 9.204.000, 00	9204	IPCA + 14,0000 %	1	227	22/02/202 1	21/02/202 5	INFINITA LIFE	Inadimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21C073171 9	R\$ 20.000.000 ,00	20000	IPCA + 8,5000 %	1	238	19/03/202 1	15/03/203 1	EKKOPARK II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21D086425 2	R\$ 10.000.000 ,00	10000	IPCA + 9,5000 %	1	251	22/04/202 1	21/05/203 1	JARDIM BOULEVAR D	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21D086425 3	R\$ 4.700.000, 00	4700	IPCA + 9,5000 %	1	252	22/04/202 1	21/08/203 0	JARDIM BOULEVAR D	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21D086425 4	R\$ 6.100.000, 00	6100	IPCA + 9,5000 %	1	253	22/04/202 1	21/08/203 0	JARDIM BOULEVAR D	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21D086426 3	R\$ 7.400.000, 00	7400	IPCA + 9,5000 %	1	254	22/04/202 1	21/08/203 0	JARDIM BOULEVAR D	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança



CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21D086426 4	R\$ 5.800.000, 00	5800	IPCA + 9,5000 %	1	255	22/04/202 1	21/09/202 9	JARDIM BOULEVAR D	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21D086426 5	R\$ 3.000.000, 00	3000	IPCA + 9,5000 %	1	256	22/04/202 1	21/09/202 9	JARDIM BOULEVAR D	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21E004843 9	R\$ 26.000.000 ,00	26000	IPCA + 7,5000 %	1	257	03/05/202 1	10/07/203 2	AURA VILA MASCOTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21F021165 3	R\$ 100.000.00 0,00	100000	IPCA + 6,0000 %	1	213	08/06/202 1	21/06/203 6	RIO AVE II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21F018914 0	R\$ 45.000.000 ,00	45000	IPCA + 8,0000 %	1	194	04/06/202 1	23/06/202 6	VIC III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,



												Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21F1037235	R\$ 9.000.000,00	9000	12,5%	1	247	14/06/2021	23/07/2030	BUSSOLAR O	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21G0507867	R\$ 124.966.000,00	124966	IPCA + 5,0000 %	1	242	07/07/2021	25/06/2036	COMVEM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21G0733018	R\$ 7.000.000,00	7000	IPCA + 11,2500 %	1	261	19/07/2021	21/07/2026	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo,



CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21G073302 6	R\$ 7.000.000, 00	7000	IPCA + 11,2500 %	1	262	19/07/202 1	21/07/202 6	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Hipoteca de Imovel Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21H095310 4	R\$ 24.800.000 ,00	24800	IPCA + 8,5000 %	1	245	20/08/202 1	15/02/203 8	AURA VILA MARIANA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21H095311 4	R\$ 27.100.000 ,00	27100	IPCA + 8,5000 %	1	246	20/08/202 1	15/02/203 8	AURA VILA MARIANA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21I060045 8	R\$ 9.335.000, 00	9335	IPCA + 11,2500 %	1	279	06/09/202 1	29/06/202 9	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos



CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21I094047 5	R\$ 3.500.000, 00	3500	IPCA + 11,2500 %	1	280	06/09/202 1	29/06/202 9	JOAQUIM VILA MADELENA	Adimplente	Creditorios, Hipoteca de Imovel Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21I094048 2	R\$ 3.500.000, 00	3500	IPCA + 11,2500 %	1	281	06/09/202 1	29/06/202 9	JOAQUIM VILA MADELENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21I094048 4	R\$ 3.665.000, 00	3665	IPCA + 11,2500 %	1	282	06/09/202 1	29/06/202 9	JOAQUIM VILA MADELENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária



												de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21I0940485	R\$ 6.400.000,00	6400	IPCA + 11,2500 %	1	283	06/09/2021	29/06/2029	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21I0940486	R\$ 7.000.000,00	7000	IPCA + 11,2500 %	1	284	06/09/2021	29/06/2029	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21I0776342	R\$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 7,0000 %	1	273	14/09/2021	25/08/2031	VCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária



CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21I082641 2	R\$ 89.800.000 ,00	89800	IPCA + 9,0000 %	1	285	22/09/202 1	25/06/203 5	REALIZA II	Adimplente	de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21I079846 5	R\$ 20.000.000 ,00	20000	IPCA + 7,0000 %	1	274	14/09/202 1	25/08/203 1	VCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21L086859 3	R\$ 11.500.000 ,00	11500	IPCA + 13,0000 %	1	312	10/12/202 1	21/11/203 1	ALEGRIA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Penhor de Ações



CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21L086865 8	R\$ 11.500.000 ,00	11500	IPCA + 13,0000 %	1	313	10/12/202 1	21/11/203 1	ALEGRIA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21L096740 3	R\$ 7.000.000, 00	7000	IPCA + 10,0000 %	1	295	20/12/202 1	24/12/202 5	MANHATTA N NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21L096744 4	R\$ 6.500.000, 00	6500	IPCA + 10,0000 %	1	296	20/12/202 1	24/12/202 5	MANHATTA N NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21L096744 8	R\$ 6.500.000, 00	6500	IPCA + 10,0000 %	1	297	20/12/202 1	24/12/202 5	MANHATTA N NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão



CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21L096745 5	R\$ 4.500.000, 00	4500	IPCA + 10,0000 %	1	298	20/12/202 1	24/12/202 5	MANHATTA N NY	Adimplente	Fiduciária de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21L096749 0	R\$ 3.278.000, 00	3278	IPCA + 10,0000 %	1	299	20/12/202 1	24/12/202 4	MANHATTA N NY	Adimplente	Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21L096749 4	R\$ 7.000.000, 00	7000	IPCA + 13,0000 %	1	300	20/12/202 1	24/12/202 5	MANHATTA N NY	Adimplente	Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21L096749 5	R\$ 6.500.000, 00	6500	IPCA + 13,0000 %	1	301	20/12/202 1	24/12/202 5	MANHATTA N NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21L096749 6	R\$ 6.500.000, 00	6500	IPCA + 13,0000 %	1	302	20/12/202 1	24/12/202 5	MANHATTA N NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21L096750 0	R\$ 4.500.000, 00	4500	IPCA + 13,0000 %	1	303	20/12/202 1	24/12/202 5	MANHATTA N NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21L096752 2	R\$ 3.278.000, 00	3278	IPCA + 13,0000 %	1	304	20/12/202 1	24/12/202 5	MANHATTA N NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária



CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22A075932 7	R\$ 5.200.000, 00	5200	IPCA + 14,0300 %	1	321	07/01/202 2	25/12/202 5	CO HAUT 01	Inadimplen te	de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22A075936 1	R\$ 4.900.000, 00	4900	IPCA + 14,0300 %	1	322	07/01/202 2	25/12/202 5	CO HAUT 01	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22A075937 1	R\$ 4.900.000, 00	4900	IPCA + 14,0300 %	1	323	07/01/202 2	25/12/202 5	CO HAUT 01	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária



CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22A079113 7	R\$ 38.000.000 ,00	38000	IPCA + 7,5000 %	1	325	18/01/202 2	15/07/203 8	AURA CAMPO BELO	Adimplente	de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Seguro
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22A112747 1	R\$ 6.500.000, 00	6500	IPCA + 12,6825 %	1	314	27/01/202 2	20/02/202 5	VANGUARD A	Inadimplen te	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22B033786 0	R\$ 57.000.000 ,00	57000	IPCA + 9,0000 %	1	329	10/02/202 2	20/01/202 6	GRUPO ESTRUTUR A II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22D084498 1	R\$ 10.000.000 ,00	10000	IPCA + 13,0000 %	1	341	08/04/202 2	24/03/203 2	RIACHO DOCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22D084514 6	R\$ 7.500.000, 00	7500	IPCA + 13,0000 %	1	342	08/04/202 2	24/03/203 2	RIACHO DOCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22D084516 2	R\$ 7.500.000, 00	7500	IPCA + 13,0000 %	1	343	08/04/202 2	24/03/203 2	RIACHO DOCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22D089576 5	R\$ 5.000.000, 00	5000	IPCA + 13,0000 %	1	344	08/04/202 2	24/03/203 2	RIACHO DOCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22D089702 7	R\$ 5.000.000, 00	5000	IPCA + 13,0000 %	1	345	08/04/202 2	24/03/203 2	RIACHO DOCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária



CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22D090293 7	R\$ 5.000.000, 00	5000	IPCA + 13,0000 %	1	346	08/04/202 2	24/03/203 2	RIACHO DOCE	Adimplente	de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22E121164 9	R\$ 85.000.000 ,00	85000	CDI + 3,0000 %	7	1	27/05/202 2	07/06/202 7	HELBOR V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22F113595 8	R\$ 16.800.000 ,00	16800	IPCA + 9,5000 %	3	1	23/06/202 2	25/06/203 2	VIC ENGENHAR IA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22F116224 6	R\$ 4.200.000, 00	4200	IPCA + 12,0000 %	3	2	23/06/202 2	25/06/203 2	VIC ENGENHAR IA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança



CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22H1737532	R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 9,2000 %	14	ÚNICA	19/08/2022	15/08/2034	CARANDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22H1737558	R\$ 11.300.000,00	11300	CDI + 4,0000 %	15	ÚNICA	19/08/2022	15/08/2034	CARANDA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22G1166026	R\$ 12.000.000,00	12000	CDI + 7,0000 %	1	347	22/07/2022	19/11/2024	INFINITA PARQUE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22I1560033	R\$ 58.420.000,00	58420	IPCA + 9,2500 %	16	1	23/09/2022	22/09/2032	BREAD 4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22J0268287	R\$ 76.125.000,00	76125	8,5%	6	1	05/10/2022	24/10/2034	FRAGNANI III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22J0268409	R\$ 55.875.000,00	55875	3,5%	6	2	05/10/2022	24/10/2034	FRAGNANI III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel,



CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22J141129 5	R\$ 16.689.000 ,00	16689	CDI + 5,5000 %	18	1	31/10/202 2	23/10/202 6	BIT BARUERI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22J141129 7	R\$ 15.322.000 ,00	15322	CDI + 5,5000 %	18	2	31/10/202 2	23/10/202 6	BIT BARUERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22J260955 4	R\$ 17.750.000 ,00	17750	CDI + 5,5000 %	18	3	31/10/202 2	31/10/202 6	BIT BARUERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22J141129 9	R\$ 17.750.000 ,00	17750	CDI + 5,5000 %	18	4	31/10/202 2	31/10/202 6	BIT BARUERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22J141130 0	R\$ 13.500.000 ,00	13500	CDI + 7,5000 %	1	332	28/10/202 2	18/07/202 4	INFINITA	Inadimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22L101376 7	R\$ 120.000.00 0,00	120000	CDI + 3,0000 %	22	1	09/12/202 2	29/11/202 8	HELBOR VALORA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	23B043235 1	R\$ 25.000.000 ,00	25000	CDI + 7,0000 %	1	334	14/02/202 3	21/02/202 5	INFINITA LIFE	Inadimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	23D124582 8	R\$ 48.652.000 ,00	48652	IPCA + 12,0000 %	1	333	12/04/202 3	15/05/202 6	MSB EDSON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20J0947707	R\$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 53,8000 %	1	348	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20J0947706	R\$ 4.500.000,00	4500	53,8%	1	349	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20J0947705	R\$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 5,3800 %	1	350	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	14I0103933	R\$ 45.973.330,65	135	IPCA + 7,1215 %	1	8	19/09/2014	31/12/2099	CONTAX	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20E1055012	R\$ 25.000.000,00	25000	CDI + 8,5000 %	1	93	11/05/2020	30/01/2025	HABITASEC NEX CRI	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	23H1753231	R\$ 7.850.000,00	7850	IPCA + 10,6800 %	30	1	23/08/2023	21/11/2030	BONELLI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,



												Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	23I2066060	R\$ 40.000.000,00	40000	10%	33	ÚNICA	27/09/2023	15/09/2028	MSB TRIU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	23J2008462	R\$ 8.877.000,00	8877	12%	31	ÚNICA	24/10/2023	22/10/2038	MIRANTE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	23K1511855	R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 3,0000 %	40	ÚNICA	13/11/2023	29/11/2028	HELBOR (QUOTAS)	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Fiança de Outros
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	23K2260145	R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 2,0000 %	38	ÚNICA	17/11/2023	16/11/2026	ECON II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação



CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	23K251159 5	R\$ 80.000.000 ,00	80000	12,8439%	43	ÚNICA	24/11/202 3	26/11/202 7	HELBOR PRESIDENT E PRUDENTE	Adimplente	Fiduciária de Quotas Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	23K266452 5	R\$ 54.000.000 ,00	54000	IPCA + 11,0000 %	41	1	27/11/202 3	27/11/203 8	MONTES CLAROS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	24B181286 4	R\$ 17.469.000 ,00	17469	IPCA + 12,0000 %	29	ÚNICA	15/02/202 4	21/01/203 9	ITAOBIM	Inadimplen te	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	24C158297 8	R\$ 27.265.000 ,00	27265	CDI + 2,0000 %	51	1	11/03/202 4	25/09/202 9	HELBOR QUOTAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária



CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	24C158330 2	R\$ 20.511.000 ,00	20511	CDI	51	2	11/03/202 4	25/09/202 9	HELBOR QUOTAS	Adimplente	de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	24C158951 8	R\$ 164.898.00 0,00	164898	12,5908%	51	3	11/03/202 4	25/09/202 9	HELBOR QUOTAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	24C158648 0	R\$ 37.326.000 ,00	37326	7,704%	51	4	11/03/202 4	25/09/202 9	HELBOR QUOTAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	24C163058 7	R\$ 6.000.000, 00	6000	IPCA + 10,0000 %	1	353	15/03/202 4	26/04/202 7	MANHATTA N NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	24C163059 4	R\$ 6.000.000, 00	6000	IPCA + 13,0000 %	1	354	15/03/202 4	26/04/202 7	MANHATTA N NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação



													Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	24D2858481	R\$ 95.000.000,00	95000	IPCA + 11,0000 %	55	ÚNICA	12/04/2024	15/04/2029	MSB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	24E1394847	R\$ 60.000.000,00	60000	3,75%	52	ÚNICA	09/05/2024	26/05/2028	CAIXA ECON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel	
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	24H2096783	R\$ 60.000.000,00	60000	10%	63	ÚNICA	30/08/2024	28/10/2040	REALIZA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança	
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	24I2477779	R\$ 102.000.007,655	102830	CDI + 8,0000 %	70	ÚNICA	23/09/2024	28/10/2027	REALIZA II ATIVOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Outros	



CRA	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	CRA02400A SY	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 5,5000 %	69	1	06/11/2024	07/11/2029	CULTURA	Adimplente	Fiança
CRA	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	CRA02400A SZ	R\$ 8.000.000,00	8000	CDI	69	2	06/11/2024	07/11/2029	CULTURA	Adimplente	Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	24K2830257	R\$ 15.000.000,00	15000	CDI + 6,0000 %	75	1	27/11/2024	28/11/2028	UMÃ APENINOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	24L2814870	R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 3,0000 %	79	ÚNICA	19/12/2024	28/12/2029	HELBOR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	23H4498402	R\$ 7.850.000,00	7850	IPCA + 14,6800 %	30	2	23/08/2023	21/11/2030	BONELLI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	25C3846858	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 3,0000 %	86	ÚNICA	18/03/2025	27/02/2030	HELBOR COTAS SPE 2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	25C5641737	R\$ 250.000.000,00	250000	IPCA + 10,5000 %	80	1	28/03/2025	26/03/2037	REALIZA 2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,

