
SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 93ª E 94ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA**



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 09.304.427/0001-58

SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

- I. **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento ("CNPJ/ME") sob o n.º 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

de outro lado, na qualidade de agente fiduciário, representando os interesses da comunhão de titulares dos CRI:

- II. **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conjunto, 1401, CEP 04534-002 ("Agente Fiduciário");

Sendo Securitizadora e Agente Fiduciário doravante denominados "Partes" e cada um, individualmente, denominado "Parte".

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(a) Nos termos autorizados em Ata de Assembleia Geral de Titulares de CRI, realizada em 21 de outubro de 2021 (comtemplado a ratificação e efeitos retroativos das deliberações à data de 15 de outubro de 2021) ("AGT 21/10/2021"), que deliberou as seguintes aprovações:

(i) alterar o prazo da CCB para 1969 (mil, novecentos e sessenta e nove) dias e dos CRI para 934 (novecentos e trinta e quatro) dias, com a data de vencimento final da CCB para o dia 01/12/2022;

(ii) alterar a Remuneração da CCB e dos CRI, de acordo com o seguinte: (ii.1) a partir de 15 de outubro de 2021, inclusive, até 15 de novembro de 2022 (exclusive), os juros remuneratórios serão correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das Taxas DI, acrescido de sobretaxa de 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis e (ii.2) a partir de 15 de novembro de 2022, inclusive, a Remuneração será composta pela atualização monetária, correspondente à variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), desde que positiva, obtida pela divisão dos números-índices do IPCA dos meses de Outubro/2022 e Setembro/2022, de forma *pro-rata* por Dias Úteis, acrescida dos juros remuneratórios equivalente a 12,6825% a.a. (doze inteiros e seis mil, oitocentos e vinte e cinco décimos de milésimos por cento ao ano), calculados sobre o Valor Principal Atualizado, conforme definição a seguir, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;

(iii) alterar o fluxo de pagamentos de remuneração, sendo que (iii.1) a remuneração referente ao período entre 08 de junho de 2021 e 15 de outubro de 2021 será incorporada em 15 de outubro de

2021, ao Saldo Devedor da CCB e ao Valor Nominal dos CRI; e **(iii.2)** a partir de 15 de outubro de 2021, a remuneração será paga mensalmente até 15 de novembro de 2022 inclusive e na Data de Vencimento;

(iv) alterar a Cláusula 4.1 da CCB, para definir o valor referente aos Encargos Moratórios decorrentes do descumprimento de obrigações pecuniárias, no âmbito da CCB, no montante de R\$ 2.298.041,12 (dois milhões, duzentos e noventa e oito mil, quarenta e um reais e doze centavos), sendo certo que tal valor será incorporado ao saldo devedor da CCB, na data de 15 de outubro de 2021. Em consonância, alterar a Cláusula 5.13 do Termo de Securitização (conforme renumerada), para definir o valor referente aos Encargos Moratórios decorrentes do descumprimento de obrigações pecuniárias, no âmbito dos CRI, no montante de R\$ 2.298.041,12 (dois milhões, duzentos e noventa e oito mil, quarenta e um reais e doze centavos), sendo tal valor incorporado ao Valor Nominal dos CRI, na data de 15 de outubro de 2021;

(v) incluir garantia de alienação fiduciária sobre: **(v.1)** as unidades dos empreendimentos habitacionais desenvolvidos com recursos decorrentes da CCB, oriundas da incorporação imobiliária, registrada sob R.3, AV-17 e AV-18, da Matrícula nº 105.207, do Cartório de Registro de Imóveis de Canoas – RS, denominado Edifício Life Park Colors, que faz parte dos empreendimentos relacionados no Anexo I da CCB, conforme alterado pelo 2º Aditamento à CCB (“Empreendimentos Habitacionais Alvo”), e que não tenham sido objeto de repasse bancário aos seus adquirentes finais, no prazo máximo de até 90 (noventa) dias contados da data do primeiro Habite-se, expedido para qualquer um dos Empreendimentos Habitacionais Alvo (“Nova Alienação Fiduciária 1”); **(v.2)** as unidades que atualmente garantem o CRI Belvedere, que não sejam objeto de repasse bancário aos seus adquirentes finais (“Unidades Belvedere”), a qual deverá ser constituída assim que o saldo devedor do CRI Belvedere for liquidado, e seja verificado a satisfação financeira dos titulares dos CRI Belvedere (“Nova Alienação Fiduciária 2” e “Liquidação dos CRI Belvedere”, respectivamente); e **(v.3)** os imóveis, de propriedade da **CAPA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO ALEGRE V SPE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, 250, sala 903, Bela Vista, CEP 90470-130, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.470.546/0001-95, objeto das matrículas nºs. 120.913, 120.914, 121.078, 121.079 e 121.103, todas do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre (“Imóveis” e “Nova Alienação Fiduciária 3”, respectivamente);

(vi) incluir garantia de cessão fiduciária sobre **(a)** a integralidade dos direitos creditórios decorrentes das vendas das unidades oriundas da incorporação imobiliária, registrada sob R.3, AV-17 e AV-18, da Matrícula nº 105.207, do Cartório de Registro de Imóveis de Canoas – RS, denominado Edifício Life Park Colors, que faz parte dos Empreendimentos Habitacionais Alvo, e **(b)** a integralidade dos direitos creditórios decorrentes das vendas dos Imóveis, mediante a celebração de aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (“Aditamento à Cessão Fiduciária”);

(vii) incluir garantia de cessão fiduciária sobre os direitos creditórios decorrentes das vendas das Unidades Belvedere, mediante a celebração do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia com Condição Suspensiva e Outras Avenças*, com Cláusula Suspensiva de efeitos, caracterizada pela Liquidação dos CRI Belvedere (“Nova Cessão Fiduciária”);

(viii) Autorizar a Emissora e ao Agente Fiduciário a praticarem, em conjunto com a Devedora, todos os atos e tomar todas as providências estritamente necessárias para o cumprimento integral das deliberações acima, inclusive, a celebração dos Instrumentos referidos, substancialmente nos termos dos Anexos à Ata da AGT.

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* ("Segundo Aditamento"), que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

(Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados iniciados em maiúsculo e não definidos terão o significado a eles atribuídos no Termo de Securitização. Todas as referências contidas neste Segundo Aditamento a quaisquer outros contratos ou documentos deverão ser consideradas como referências a tais instrumentos conforme, aditados ou modificados, na forma como se encontrem em vigor).

1. ADITAMENTO

1.1 Nos termos dos "Considerandos" acima, as Partes, nesta data, resolvem (i) incluir no conceito e na Definição de "Garantias Reais" do Termo de Securitização a Nova Alienação Fiduciária 1, a Nova Alienação Fiduciária 2, a Nova Alienação Fiduciária 3 e a Nova Cessão Fiduciária; (ii) corrigir a definição de "Contrato de Cessão Original" e de "Contrato de Cessão" e (iii) inserir a definição de Direitos Cedidos Fiduciariamente, passando, os respectivos termos definidos, a constarem na Cláusula 1.2 do Termo de Securitização, com as seguintes redações:

| | |
|---|--|
| <u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis":</u> | <i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 11 de julho de 2017, que constitui a Alienação Fiduciária de parte dos Imóveis em favor da Securitizadora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, aditado em 11 de maio de 2020, quando a Securitizadora passou a ser a única e legítima Fiduciária e aditado em 15 de outubro de 2021, para alteração das características das Obrigações Garantidas;</i> |
| <u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas":</u> | <i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 11 de julho de 2017, que constitui a Alienação Fiduciária de Quotas em favor da Securitizadora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, aditado em 11 de maio de 2020, quando a Securitizadora passou a ser a única e legítima Fiduciária e aditado em 15 de outubro de 2021, para alteração das características das Obrigações Garantidas;</i> |
| <u>"Contrato Nova Alienação Fiduciária 1":</u> | <i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, que constitui a alienação fiduciária sobre as unidades oriundas da incorporação imobiliária, registrada sob R.3, AV-17 e AV-18, da Matrícula nº 105.207, do Cartório de Registro de Imóveis de Canoas – RS, denominado Edifício Life Park Colors, que faz parte dos Empreendimentos Habitacionais Alvo, que não tenham sido objeto de repasse bancário aos seus adquirentes finais, no prazo máximo de</i> |

| | |
|--|--|
| | até 90 (noventa) dias contados da data do primeiro Habite-se, expedido para qualquer um dos Empreendimentos Habitacionais Alvo (" <u>Nova Alienação Fiduciária 1</u> "); |
| <u>"Contrato Nova Alienação Fiduciária 2"</u> : | O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 15 de outubro de 2021, que constitui a alienação fiduciária sobre as unidades que atualmente garantem a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 98ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização (antiga denominação da Isec Securitizadora S.A.), que não sejam objeto de repasse bancário aos seus adquirentes finais (" <u>Unidades Belvedere</u> " e " <u>CRI Belvedere</u> ", respectivamente), a qual deverá ser constituída assim que o saldo devedor do CRI Belvedere for liquidado, e seja verificado a satisfação financeira dos titulares dos CRI Belvedere (" <u>Nova Alienação Fiduciária 2</u> " e " <u>Liquidação dos CRI Belvedere</u> ", respectivamente); |
| <u>"Contrato Nova Alienação Fiduciária 3"</u> : | O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 15 de outubro de 2021, que constitui a alienação fiduciária sobre os imóveis, de propriedade da CAPA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO ALEGRE V SPE LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, 250, sala 903, Bela Vista, CEP 90470-130, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.470.546/0001-95 (" <u>Capa Engenharia V</u> "), objeto das matrículas nºs. 120.913, 120.914, 121.078, 121.079 e 121.103, todas do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre (" <u>Nova Alienação Fiduciária 3</u> "); |
| <u>"Contrato de Cessão Original"</u> | O Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em 11 de julho de 2017, entre a Domus, na qualidade de cedente e o Sr. Edson Fonseca e Silva (acima qualificado), na qualidade de cessionário, por meio do qual todos os Créditos Imobiliários foram cedidos originalmente; |
| <u>"Contrato de Cessão"</u> : | O Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em 11 de maio de 2020, entre o Cedente e a Securitizadora, na qualidade de Cessionária, por meio do qual todos os Créditos Imobiliários foram cedidos à Securitizadora todos os Créditos Imobiliários; |
| <u>"Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios"</u> : | O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, celebrado em 11 de julho de 2017, conforme aditado em 11 de maio de 2020, que constituiu a cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente (a seguir definido), aditado pela segunda vez na mesma data de 11 de maio de 2020, para sub-rogação da Securitizadora, na propriedade fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e aditado em 15 de outubro de 2021, para alteração das características das Obrigações Garantidas; |
| <u>"Contrato Nova cessão Fiduciária"</u> : | O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia com Condição Suspensiva e outras Avenças, celebrado em 15 de outubro de 2021, que constitui cessão fiduciária sobre os direitos creditórios decorrentes das vendas |

| | |
|--|--|
| | <i>das Unidades Belvedere, cuja Cláusula Suspensiva de efeitos, se caracteriza pela Liquidação dos CRI Belvedere (“Nova Cessão Fiduciária”);</i> |
|--|--|

(...)

| | |
|---|---|
| <i>“Créditos Cedidos Fiduciariamente”</i> | <i>Os créditos descritos e caracterizados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, que engloba todos os recursos, presente e futuros, bem como quaisquer garantias, direitos e acréscimos, relacionados aos instrumentos de venda e compra, de todas as unidades autônomas do empreendimento denominado Life Park Colors;</i> |
|---|---|

(...)

| | |
|---------------------------|---|
| <i>“Garantias Reais”:</i> | <i>A Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas; Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; Nova Alienação Fiduciária 1; Nova Alienação Fiduciária 2; Nova Alienação Fiduciária 3 e Nova Cessão Fiduciária, constituídas em garantias das Obrigações Garantidas;</i> |
|---------------------------|---|

(...)

1.2 Em razão, da alteração (i) do prazo da CCB e dos CRI, (ii) da remuneração da CCB e dos CRI e (iii) do fluxo de pagamento da remuneração; da definição e aprovação do valor dos Encargos Moratórios e a inclusão de novas Garantias, as Partes, nesta data, resolvem modificar as Cláusulas 3.1; 5.1; 5.2; 5.13 e 7.1 do Termo de Securitização, que passam a vigor com as seguintes redações:

“CLÁUSULA TERCEIRA – DA IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. *Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, possuem as seguintes características:*

| CRI Seniores – 93ª Série | CRI Subordinados – 94ª Série |
|--|--|
| <i>1. Emissão: 1ª;</i> | <i>1. Emissão: 1ª;</i> |
| <i>2. Série: 93ª;</i> | <i>2. Série: 94ª;</i> |
| <i>3. Quantidade de CRI: 25.000 (vinte e cinco mil);</i> | <i>3. Quantidade de CRI: 10.000 (dez mil);</i> |
| <i>4. Valor Global da Série: R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais);</i> | <i>4. Valor Global da Série: até R\$ 10.000.000,00 (dez milhões);</i> |
| <i>5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais) na data de emissão;</i> | <i>5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais) na data de emissão;</i> |

| CRI Seniores – 93ª Série | CRI Subordinados – 94ª Série |
|--|--|
| <p>6. Prazo da Emissão: 934 (novecentos e trinta e quatro) dias, a contar da Data de Emissão;</p> <p>7. Atualização Monetária: A partir de 15 de novembro de 2022;</p> <p>8. Remuneração: (a) 100% (cem por cento) da variação acumulada Taxa DI, acrescido de sobretaxa de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis até 15 de outubro de 2021 exclusive; (b) 100% (cem por cento) da variação acumulada Taxa DI, acrescido de sobretaxa de 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis a partir de 15 de outubro de 2021, inclusive, até 15 de novembro de 2022, exclusive e (c) variação monetária segundo a variação mensal positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“<u>IPCA</u>”), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida de juros remuneratórios de 12,6825% a.a. (doze inteiros e seis mil, oitocentos e vinte e cinco décimos de milésimos por cento ao ano), a partir de 15 de novembro de 2022, inclusive, até a Data de Vencimento;</p> <p>9. Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios: Mensal, nas Datas de Pagamento, conforme Anexo III deste termo;</p> <p>10. Amortização: Parcela única na Data de Vencimento;</p> <p>11. Regime Fiduciário: Sim;</p> <p>12. Ambiente de Registro, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;</p> <p>13. Data de Emissão: 11 de maio de 2020;</p> | <p>6. Prazo da Emissão: 934 (novecentos e trinta e quatro) dias, a contar da Data de Emissão;</p> <p>7. Atualização Monetária: A partir de 15 de novembro de 2022;</p> <p>8. Remuneração: (a) 100% (cem por cento) da variação acumulada Taxa DI, acrescido de sobretaxa de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis até 15 de outubro de 2021 exclusive; (b) 100% (cem por cento) da variação acumulada Taxa DI, acrescido de sobretaxa de 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis a partir de 15 de outubro de 2021, inclusive, até 15 de novembro de 2022, exclusive e (c) variação monetária segundo a variação mensal positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“<u>IPCA</u>”), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida de juros remuneratórios de 12,6825% a.a. (doze inteiros e seis mil, oitocentos e vinte e cinco décimos de milésimos por cento ao ano), a partir de 15 de novembro de 2022, inclusive, até a Data de Vencimento;</p> <p>9. Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios: Mensal, nas Datas de Pagamento, conforme Anexo III deste termo;</p> <p>10. Amortização: Parcela única na Data de Vencimento;</p> <p>11. Regime Fiduciário: Sim;</p> <p>12. Ambiente de Registro, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;</p> <p>13. Data de Emissão: 11 de maio de 2020;</p> |

| CRI Seniores – 93ª Série | CRI Subordinados – 94ª Série |
|---|---|
| 14. Local de Emissão: São Paulo – SP; | 14. Local de Emissão: São Paulo – SP; |
| 15. Data de Vencimento: 01 de dezembro de 2022; | 15. Data de Vencimento: 01 de dezembro de 2022; |
| 16. Garantias: Aval, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; | 16. Garantias: Aval, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; |
| 17. Garantia flutuante: Não há; | 17. Garantia flutuante: Não há; |
| 18. Coobrigação da Securitizadora: Não há; | 18. Coobrigação da Securitizadora: Não há; |
| 19. Classificação de risco: Não há. | 19. Classificação de risco: Não há. |

(...)"

“CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, AMORTIZAÇÃO ORDINÁRIA DOS CRI

5.1. Remuneração - Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), **(i)** desde a Data de Emissão, inclusive, até 15 de outubro de 2021, exclusive, acrescida de sobretaxa de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano e **(ii)** a partir de 15 de outubro de 2021, inclusive, até 15 de setembro de 2022, exclusive, acrescida de sobretaxa de 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e, em conjunto com a Taxa DI, “Remuneração”), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos no Período de Capitalização (conforme abaixo definido). A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNA \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

onde:

J = Valor unitário da Remuneração devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNA = Valor Nominal Unitário dos CRI, na Data da Emissão ou após amortização, pagamento de juros ou incorporação de juros, se houver, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem

arredondamento; e

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

$$\text{Fator Juros} = \text{Fator DI} \times \text{Fator Spread}$$

onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI, entre a Data da Emissão ou Data de Aniversário dos CRI imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive), até a data de cálculo, próxima Data de Aniversário ou vencimento (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento. O

Fator DI é apurado da seguinte forma:

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

onde:

n = Número de Taxas DI Over utilizadas no período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro.

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 até "n" e

TDI_k = Fator da Taxa DI Over, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

k = Conforme definido acima;

DI_k = Taxa DI Over, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil e

Fator Spread= Sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula:

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

onde:

i = (i) desde a Data de Emissão, inclusive, até 15 de outubro de 2021, exclusive, igual a 6,0000 e (ii) a partir de 15 de outubro de 2021, inclusive, até 15 de novembro de 2022, exclusive, igual a 8,5000 e

dup = número de Dias Úteis entre a Data da Emissão ou Data de Aniversário dos CRI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do cálculo, sendo “dup” um número inteiro.

- (i) Para efeito de cálculo, será sempre considerada a Taxa DI com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo da Remuneração (exemplificativamente: para o cálculo da Remuneração devida no dia 15, será considerada a Taxa DI do dia 14, pressupondo-se que tanto os dias 14 e 15 são Dias Úteis);
- (ii) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;
- (iii) O fator resultante da expressão $(1 + TDIk)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (iv) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDIk)$, sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado em 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (v) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e
- (vi) O fator resultante da expressão $FatorDI \times Fator Spread$ é considerado com 9 (nove) casas decimais com arredondamento.
- (vii) Define-se “Período de Capitalização como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, no caso do primeiro Período de Capitalização ou na Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento de Remuneração correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento

5.2. A partir de 15 de novembro de 2022, inclusive, a Remuneração dos CRI será composta por Atualização Monetária e Juros Remuneratórios, conforme a seguir definidos:

5.2.1. Valor Nominal Unitário Atualizado

O Valor Nominal Unitário ou o Saldo do Valor Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela Atualização Monetária, calculada pro rata temporis por Dias Úteis, a partir de 15 de novembro de 2022 até a Data de Vencimento ou a data de seu efetivo pagamento (“Atualização Monetária”), sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou, se for o caso, ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, diariamente (“Valor Nominal Atualizado dos CRI”), sendo certo que, no caso de Resgate Antecipado ou Amortização Extraordinária, o valor referente à Atualização Monetária será pago na respectiva data.

O cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da respectiva Série será realizado da seguinte forma:

$$VNa = VNe \times C,$$

Onde:

VNa: Valor Nominal Unitário Atualizado ou o Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe: Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, do período imediatamente anterior, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = fator acumulado das variações mensais da Atualização Monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

NI_k = valor do número-índice da Atualização Monetária referente a outubro/2022;

NI_{k-1} = valor do número-índice da Atualização Monetária referente a setembro/2022;

dup = número de Dias Úteis entre 15 de novembro de 2022, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “dup” um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis entre 15 de novembro de 2022, inclusive, e 15 de dezembro de 2022, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice da Atualização Monetária, sendo “dut” um número inteiro.

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

O fator resultante da expressão $\frac{dup}{dut}$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento.

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

O número-índice da Atualização Monetária deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

Considera-se Data de Aniversário o dia 15 (quinze) de cada mês.

Caso o número-índice da Atualização Monetária ainda não esteja disponível até 02 (dois) dias antes da referida data de pagamento, utilizar-se-á a variação positiva da Atualização Monetária referente ao período mensal anterior. A variação positiva será utilizada provisoriamente para fins de cálculo. Caso haja efetivo pagamento com a utilização da variação positiva, o saldo devedor do CRI não será ajustado no momento da divulgação do número índice e nem haverá compensações entre as partes.

Nos casos em que a variação mensal seja positiva, a Atualização Monetária será aplicável na forma acima

Nos casos em que a variação mensal seja negativa, a Atualização Monetária não será aplicável na forma acima, devendo ser considerado no cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI (qual seja: $VNa = VNe \times C$), que "C" é igual a 1 (um).

Não serão devidas quaisquer compensações entre a Cedente e a Emissora, ou entre a Emissora e os Titulares dos CRI, em razão do critério adotado.

O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos.

5.2.2. Os Juros Remuneratórios serão capitalizados diariamente, de forma exponencial pro-rata temporis, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde 15 de novembro de 2022 até o vencimento, sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo:

Cálculo da Remuneração: A Remuneração será calculada da seguinte forma:

$$J = VNa \times (FJ - 1), \text{ onde:}$$

J = valor unitário da Remuneração calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

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

$$FJ = (1 + i)^{\frac{dup}{252}}$$

Onde:

i = 12,6825;

dup = Número de Dias Úteis entre 15 de novembro de 2022, inclusive, e a data de cálculo, exclusive.

Para efeito desta Cláusula 5.2.2, e apenas neste caso, os Juros Remuneratórios serão devidos desde 15 de novembro de 2022 e será pago na Data de Vencimento.

No caso de Resgate Antecipado, a Remuneração será devida somente até a data do pagamento da antecipação, não sendo devido qualquer valor, a qualquer título, em relação ao período que remanesceria, caso a antecipação não ocorresse.

Fica ajustado, ainda, que não serão devidos juros de mora, multas ou quaisquer acréscimos aos valores a serem pagos no período compreendido entre as respectivas datas de recebimento pela Securitizadora dos valores referentes aos Créditos Imobiliários e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração, ou datas em que forem recebidos os recursos a título de pagamento antecipado pelos Créditos Imobiliários, Recompra Facultativa, Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários, Recompra Total dos Créditos Imobiliários, incidência da Multa Indenizatória ou qualquer outro tipo de pagamento pelos Créditos Imobiliários.”

(...)

“5.13. Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, em virtude do atraso do pagamento do Crédito Imobiliário, incidirá sobre o valor devido e não pago, a

partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, atualização monetária, multa de 2% (dois por cento), além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados, pro rata temporis, com base em um mês de 30 (trinta) dias.

5.13.1. O valor dos Encargos Moratórios, referente aos descumprimentos de obrigações pecuniárias, até 15 de outubro de 2021, no âmbito dos CRI, no montante de R\$2.298.041,12 (dois milhões, duzentos e noventa e oito mil, quarenta e um reais e doze centavos) será incorporado ao saldo devedor dos CRI, na data de 15 de outubro de 2021.”

(...)

CLÁSULA SÉTIMA – DAS GARANTIAS

7.1. As Obrigações Garantidas, contarão com as seguintes garantias, previstas nos respectivos Instrumentos de Garantia:

- (i)** Aval;
- (ii)** Alienação Fiduciária de Imóveis;
- (iii)** Nova Alienação Fiduciária 1;
- (iv)** Nova Alienação Fiduciária 2;
- (v)** Nova Alienação Fiduciária 3;
- (vi)** Alienação Fiduciária de Quotas;
- (vii)** Fundo de Garantia;
- (viii)** Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e
- (ix)** Nova Cessão Fiduciária.

(...)

“ANEXO II – CARACTERÍSTICAS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

- (i)** Valor do Principal: até R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais);
- (ii)** Prazo: 1969 (mil novecentos e sessenta e nove) dias;
- (iii)** Remuneração: **(a)** 100% (cem por cento) da variação acumulada Taxa DI, acrescido de sobretaxa de 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis até 11 de maio de 2020, exclusive; **(b)** 100% (cem por cento) da variação acumulada Taxa DI, acrescido de sobretaxa de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis,

a partir de 11 de maio de 2020, inclusive, até 15 de outubro de 2021 exclusive; (c) 100% (cem por cento) da variação acumulada Taxa DI, acrescido de sobretaxa de 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis a partir de 15 de outubro de 2021, inclusive, até 15 de novembro de 2022, exclusive e (d) variação monetária segundo a variação mensal positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida de juros remuneratórios de 12,6825% a.a. (doze inteiros e seis mil, oitocentos e vinte e cinco décimos de milésimos por cento ao ano), a partir de 15 de novembro de 2022, inclusive, até a Data de Vencimento;

(iv) Data de Vencimento Final: 01 de dezembro de 2022;

(v) Praça de pagamento: São Paulo, SP;

(vi) Encargos Moratórios: (i) multa convencional, não compensatória, no montante de 2% (dois por cento) sobre o montante do débito apurado; (ii) juros moratórios, no montante correspondente a 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data em que o pagamento era devido até o seu integral recebimento pela parte credora; e (iii) reembolso de quaisquer despesas incorridas na cobrança do crédito, tudo isso sem prejuízo da incidência da Remuneração (prevista no item 1.2 da CCB) sobre os valores em atraso, sendo certo que, os Encargos Moratórios no montante de R\$2.298.041,12 (dois milhões, duzentos e noventa e oito mil, quarenta e um reais e doze centavos), referentes aos descumprimentos de obrigações pecuniárias, serão incorporados ao saldo devedor da CCB em 15 de outubro de 2021.

(vii) Despesas: valores, prazo para pagamentos e demais características, conforme previstas no item 3.1. da CCB.”

“ANEXO III – TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

| Período: | Data de Pagamento | % de Amortização sobre o Saldo do Valor Nominal | Pagamento de Juros |
|-----------------|--------------------------|--|---------------------------|
| <i>Emissão</i> | <i>11/05/2020</i> | - | - |
| <i>1</i> | <i>12/06/2020</i> | <i>0,0000%</i> | <i>Sim</i> |
| <i>2</i> | <i>13/07/2020</i> | <i>0,0000%</i> | <i>Sim</i> |
| <i>3</i> | <i>11/08/2020</i> | <i>0,0000%</i> | <i>Sim</i> |
| <i>4</i> | <i>11/09/2020</i> | <i>0,0000%</i> | <i>Sim</i> |
| <i>5</i> | <i>13/10/2020</i> | <i>0,0000%</i> | <i>Sim</i> |
| <i>6</i> | <i>11/11/2020</i> | <i>0,0000%</i> | <i>Sim</i> |
| <i>7</i> | <i>11/12/2020</i> | <i>0,0000%</i> | <i>Sim</i> |

| Período: | Data de Pagamento | % de Amortização sobre o Saldo do Valor Nominal | Pagamento de Juros |
|-----------------|--------------------------|--|---------------------------|
| 8 | 11/01/2021 | 0,0000% | Sim |
| 9 | 11/02/2021 | 0,0000% | Sim |
| 10 | 11/03/2021 | 0,0000% | Sim |
| 11 | 12/04/2021 | 0,0000% | Sim |
| 12 | 11/05/2021 | 0,0000% | Sim |
| 13 | 08/06/2021 | 2,7495% | Sim |
| 14 | 15/10/2021 | 0,0000% | Incorporado ao VN |
| 15 | 15/11/2021 | 0,0000% | Sim |
| 16 | 15/12/2021 | 0,0000% | Sim |
| 17 | 17/01/2022 | 0,0000% | Sim |
| 18 | 15/02/2022 | 0,0000% | Sim |
| 19 | 15/03/2022 | 0,0000% | Sim |
| 20 | 15/04/2022 | 0,0000% | Sim |
| 21 | 16/05/2022 | 0,0000% | Sim |
| 22 | 15/06/2022 | 0,0000% | Sim |
| 23 | 15/07/2022 | 0,0000% | Sim |
| 24 | 15/08/2022 | 0,0000% | Sim |
| 25 | 15/09/2022 | 0,0000% | Sim |
| 26 | 17/10/2022 | 0,0000% | Sim |
| 27 | 15/11/2022 | 0,0000% | Sim |
| 28 | 01/12/2022 | 100,0000% | Sim |

2. RATIFICAÇÃO

2.1 Os termos e condições do Termo de Securitização não expressamente modificados por este Segundo Aditamento permanecerão válidos em todos seus termos, sem qualquer alteração, aplicando-se integralmente a este Segundo Aditamento.

3. DISPOSIÇÕES GERAIS E FORO

3.1 As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Segundo Aditamento e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus jurídicos e legais efeitos. Nesse caso, a data de assinatura deste Segundo Aditamento (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto

pelo art. 10 da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Segundo Aditamento (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo judicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

3.2. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Segundo Aditamento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

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

São Paulo/SP, 15 de outubro de 2021.

(Assinaturas na próxima página)

(Página de Assinaturas do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 234ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., celebrado em 15 de outubro de 2021)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Netto
Cargo: Diretor

Nome: Rosemeire Ribeiro de Souza
Cargo: Procuradora

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Rinaldo Rabello Ferreira
Cargo: Diretor

TESTEMUNHAS:

1. _____
Nome: Alexandra Martins Catoira
CPF/ME: 362.321.978-95

2. _____
Nome: João Vitor Monteiro Centeno Risques
CPF/ME: 127.343.757-88

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://portaldeassinaturas.com.br/Verificar/6B3D-9A5C-0B77-4DA1> ou vá até o site <https://portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 6B3D-9A5C-0B77-4DA1



Hash do Documento

20D2B65A4C8C52E46A68475B3D5C9B3051598F03B76DFD53E3F45AF1E44F707E

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 27/10/2021 é(são) :

- Joao Vitor Monteiro Centeno Risques (Testemunha - Habitasec Securitizadora S.A.) - 127.343.757-88 em 22/10/2021 17:25 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Rinaldo Rabello Ferreira (Signatário) - 509.941.827-91 em 22/10/2021 14:25 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Rosemeire Ribeiro De Souza (Signatário - Habitasec Securitizadora S.A.) - 332.537.318-63 em 22/10/2021 11:27 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Marcos Ribeiro Do Valle Neto (Signatário - Habitasec Securitizadora S.A.) - 308.200.418-07 em 21/10/2021 17:31 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Alexandra Martins Catoira (Testemunha - Habitasec Securitizadora S.A.) - 362.321.978-95 em 21/10/2021 16:10 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

