

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DAS 190<sup>a</sup>, 191<sup>a</sup> e 192<sup>a</sup> SÉRIES DA 1<sup>a</sup> EMISSÃO DA**



**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**  
*Companhia Aberta*  
CNPJ/ME nº 09.304.427/0001-58

17 de setembro de 2020

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 190ª, 191ª E 192ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular,

I. **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”);

E, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10, inciso IV, da Lei nº 9.514/97 e da Instrução CVM nº 583:

II. **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Agente Fiduciário”);

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 190ª, 191ª e 192ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.* (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 190ª, 191ª e 192ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97, a Instrução da CVM nº 414, a Instrução da CVM nº 476, 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. 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.

“Adquirentes”:

São as pessoas físicas e/ou jurídicas que adquiriram ou que irão adquirir as unidades autônomas do Empreendimento Imarés e do Empreendimento Lorena, conforme o caso, por meio dos Contratos Imobiliários e são ou serão, por conseguinte, devedoras dos Créditos Cedidos Fiduciariamente Imarés e Créditos Cedidos Fiduciariamente Lorena, respectivamente;

“Agata Desenvolvimento”:

**VITACON AGATA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na

Rua Gomes de Carvalho, nº 1.108, Andar 18, Vila Olímpia, CEP 04.547-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.556.463/0001-16;

“Servicer”:

A **CERTIFICADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade com sede na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, Conjunto 42, bairro Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e escritório na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1600, Conjunto 142, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000 na mesma cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 15.761.956/0001-83 ou outro prestador de serviços que venha a ser contratado pela Emissora para a administração dos Créditos Cedidos Fiduciariamente dos Contratos Imobiliários, ou outro prestador de serviços que venha a ser contratado pela Emissora para a gestão dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;

“Agente Fiduciário” ou  
“Instituição Custodiante”:

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada;

“Alienação Fiduciária de Imóveis Imarés”:

A alienação fiduciária dos Imóveis Imarés, constituída pela Begonia Desenvolvimento na Escritura de Emissão de CCI Imarés, em favor da Securitizadora;

“Alienação Fiduciária de Imóveis Lorena”:

A alienação fiduciária dos Imóveis Lorena, sob condição suspensiva, constituída pela Camélia Desenvolvimento na Escritura de Emissão de CCI Lorena, em favor da Securitizadora;

“Alienação Fiduciária de Quotas”:

A alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão das Sociedades, de titularidade da Devedora e da Vitapar Empreendimentos, a ser formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

“Amortização Extraordinária Compulsória”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.1 deste Termo;

“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/ME sob o nº 34.271.171/0007-62;

“Assembleia Geral de Titulares de CRI”:

Assembleia geral de titulares de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização;

“Aval”:

O aval prestado pelos Garantidores no âmbito das CCBs;

“Begonia Desenvolvimento”:

**BEGONIA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.108, Andar 18, Vila Olímpia, CEP 04.547-004, inscrita

no CNPJ/ME sob o nº 32.299.508/0001-29;

- “Boletins de Subscrição”:
- Boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
- “B3”:
- A **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - SEGMENTO CETIP UTM**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico 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;
- “Camélia Desenvolvimento”:
- CAMÉLIA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade limitada, controlada pela Devedora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.108, Andar 18, Vila Olímpia, CEP 04.547-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.247.185/0001-20;
- “CCBs”:
- Quando denominadas em conjunto, a CCB Imarés I, a CCB Imarés II, a CCB Lorena I, a CCB Lorena II e a CCB Série Subordinada;
- “CCBs Imarés”:
- Quando denominadas em conjunto, CCB Imarés I e CCB Imarés II;
- “CCB Imarés I”:
- A Cédula de Crédito Bancário nº 5105, emitida pela Devedora em favor do Credor Original, no valor de R\$ 35.030.000,00 (trinta e cinco milhões e trinta mil reais) por meio da qual o Credor Original concedeu financiamento imobiliário à Devedora;
- “CCB Imarés II”:
- A Cédula de Crédito Bancário nº 5106, emitida pela Devedora em favor do Credor Original, no valor de R\$ 11.865.000,00 (onze milhões, oitocentos e sessenta e cinco mil reais), por meio da qual o Credor Original concedeu financiamento imobiliário à Devedora;
- “CCBs Lorena”:
- Quando denominadas em conjunto, CCB Lorena I e CCB Lorena II;
- “CCB Lorena I”:
- A Cédula de Crédito Bancário nº 5107, emitida pela Devedora em favor do Credor Original, no valor de R\$ 26.970.000,00 (vinte e seis milhões, novecentos e setenta mil reais), por meio da qual o Credor Original concedeu financiamento imobiliário à Devedora;
- “CCB Lorena II”:
- A Cédula de Crédito Bancário nº 5108, emitida pela Devedora em favor do Credor Original, no valor de R\$ 9.135.000,00 (nove milhões, cento e trinta e cinco mil reais), por meio da qual o Credor Original concedeu financiamento imobiliário à Devedora;
- “CCB Série Subordinada”:
- A Cédula de Crédito Bancário nº 5109, emitida pela Devedora em favor do Credor Original, no valor de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões), por meio da qual o Credor Original concedeu financiamento imobiliário à

	Devedora;
“ <u>CCIs</u> ”:	Quando denominadas em conjunto, a CCI Imarés I, CCI Imarés II, a CCI Lorena I, a CCI Lorena II e a CCI Série Subordinada;
“ <u>CCIs Imarés</u> ”:	Quando denominadas em conjunto, CCI Imarés I e CCI Imarés II;
“ <u>CCI Imarés I</u> ”:	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, com garantia real, sob a forma escritural, emitida pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI Imarés, representativa dos Créditos Imobiliários Imarés I;
“ <u>CCI Imarés II</u> ”:	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, com garantia real, sob a forma escritural, emitida pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI Imarés, representativa dos Créditos Imobiliários Imarés II;
“ <u>CCIs Lorena</u> ”:	Quando denominadas em conjunto, CCI Lorena I e CCI Lorena II;
“ <u>CCI Lorena I</u> ”:	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, com garantia real, sob a forma escritural, emitida pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI Lorena, representativa dos Créditos Imobiliários Lorena I;
“ <u>CCI Lorena II</u> ”:	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, com garantia real, sob a forma escritural, emitida pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI Lorena, representativa dos Créditos Imobiliários Lorena II;
“ <u>CCI Série Subordinada</u> ”:	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI Série Subordinada, representativa dos Créditos Imobiliários Série Subordinada;
“ <u>Cessão Fiduciária Imarés</u> ”:	Cessão fiduciária, em favor da Securitizadora, dos Créditos Cedidos Fiduciariamente Imarés, em garantia das Obrigações Garantidas Imarés, a ser constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária Imarés;
“ <u>Cessão Fiduciária Lorena</u> ”:	Cessão fiduciária, em favor da Securitizadora, dos Créditos Cedidos Fiduciariamente Lorena, em garantia das Obrigações Garantidas Lorena, a ser constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária Lorena;
“ <u>Cessão Fiduciária Excedente</u> ”:	Considerando que serão constituídas a Alienação Fiduciária de Imóveis Lorena e a Alienação Fiduciária de Imóveis Imarés, as Sociedades, em garantia do pontual pagamento da CCB Série Subordinada, cederão

fiduciariamente à Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas Série Subordinada, os Créditos Cedidos Fiduciariamente Excedentes, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária Excedente;

- “CETIP21”:  
O módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (segmento CETIP UTVM);
- “CNPJ/ME”:  
Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
- “CPF/ME”:  
Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Economia;
- “Código Civil”:  
Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
- “Código de Processo Civil”:  
Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;
- “Condições Precedentes”:  
São as condições previstas na Cláusula 3.3 do Contrato de Cessão, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, para que o Valor de Cessão seja pago pela Securitizadora à Devedora;
- “Conta de Livre Movimentação”:  
A conta corrente nº 08967-4, agência nº 3242, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A, de titularidade da Devedora;
- “Conta do Patrimônio Separado”:  
A conta corrente nº 40021-3, agência nº 7307, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora;
- “Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”:  
O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças*, celebrado, nesta data, entre a Devedora e a Vitapar Empreendimentos, na qualidade de fiduciantes, a Emissora, na qualidade de fiduciária e as Sociedades, na qualidade de intervenientes anuentes;
- “Contrato de Servicing”:  
O *Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*, celebrado, nesta data, entre o Servicer, a Securitizadora, a Devedora e as Sociedades;
- “Contrato de Cessão”:  
O *Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* celebrado, nesta data, entre o Credor Original, na qualidade de cedente, a Emissora, na qualidade de cessionária, a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, e os Garantidores, por meio do qual a totalidade dos Créditos Imobiliários foram cedidos pelo Credor Original à Securitizadora;
- “Contratos de Cessão Fiduciária”:  
Quando denominados em conjunto, o Contrato de Cessão Fiduciária Imarés, o Contrato de Cessão Fiduciária Lorena e o Contrato de Cessão Fiduciária Excedente;

<u>“Contrato de Cessão Fiduciária Imarés”:</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado, nesta data, entre a Begonia Desenvolvimento, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária;
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária Lorena”:</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado, nesta data, entre a Camélia Desenvolvimento, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária;
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária Excedente”:</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado, nesta data, entre a Begonia Desenvolvimento e a Camélia Desenvolvimento, na qualidade de fiduciantes, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária;
<u>“Contrato de Custodiante e Registrador”</u>	O “Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário”, a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, por meio do qual formaliza a contratação da Instituição Custodiante para os serviços de agente registrador e custodiante segundo as disposições da Lei nº 10.931/04;
<u>“Contrato de Distribuição”:</u>	O <i>Instrumento Particular de Coordenação e Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, Sob Regime de Garantia Firme Parcial, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 190ª, 191ª e 192ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.</i> , celebrado, nesta data, entre a Emissora, o Coordenador Líder e a Devedora.
<u>“Contratos Imobiliários”:</u>	Cada “ <i>Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outros Pactos</i> ”, por meio do qual os Adquirentes adquiriram ou irão adquirir das Sociedades unidades integrantes dos Empreendimentos Imobiliários;
<u>“Créditos Cedidos Fiduciariamente”:</u>	Quando denominados em conjunto, os Créditos Cedidos Fiduciariamente Imarés e os Créditos Cedidos Fiduciariamente Lorena;
<u>“Créditos Cedidos Fiduciariamente Excedente”:</u>	Todos os recursos que venham a ser restituídos às Sociedades, após eventual excussão dos Imóveis Garantia pela Securitizadora;
<u>“Créditos Cedidos Fiduciariamente Imarés”:</u>	Os direitos creditórios de titularidade da Begonia Desenvolvimento, decorrentes (i) das vendas realizadas até a presente data das unidades autônomas do Empreendimento Imarés, listadas no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária Imarés e (ii) das futuras vendas das Unidades Autônomas em Estoque Imarés;
<u>“Créditos Cedidos Fiduciariamente Lorena”:</u>	Os direitos creditórios de titularidade da Camélia Desenvolvimento, decorrentes (i) das vendas realizadas até a presente data das unidades autônomas do Empreendimento Lorena, listadas no Anexo I do Contrato

de Cessão Fiduciária Lorena e (ii) das futuras vendas das Unidades Autônomas em Estoque Lorena;

- “Créditos Imobiliários”: Quando denominados em conjunto, os Créditos Imobiliários Imarés I, os Créditos Imobiliários Imarés II, os Créditos Imobiliários Lorena I, os Créditos Imobiliários Lorena II e os Créditos Imobiliários Série Subordinada;
- “Créditos Imobiliários Imarés I”: Os direitos de crédito decorrentes da CCB Imarés I, com valor total de principal de R\$ 35.030.000,00 (trinta e cinco milhões e trinta mil reais), acrescido de atualização monetária, juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB Imarés I, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB Imarés I;
- “Créditos Imobiliários Imarés II”: Os direitos de crédito decorrentes da CCB Imarés II, com valor total de principal de R\$ 11.865.000,00 (onze milhões, oitocentos e sessenta e cinco mil reais), acrescido de atualização monetária, juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB Imarés II, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB Imarés II;
- “Créditos Imobiliários Lorena I”: Os direitos de crédito decorrentes da CCB Lorena I, com valor total de principal de R\$ 26.970.000,00 (vinte e seis milhões, novecentos e setenta mil reais), acrescido de atualização monetária, juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB Lorena I, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB Lorena I;
- “Créditos Imobiliários Lorena II”: Os direitos de crédito decorrentes da CCB Lorena II, com valor total de principal de R\$ 9.135.000,00 (nove milhões, cento e trinta e cinco mil reais), acrescido de atualização monetária, juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB Lorena II, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB Lorena II;
- “Créditos Imobiliários Série Subordinada”: Os direitos de crédito decorrentes da CCB Série Subordinada, com valor total de principal de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), acrescido de atualização monetária, juros remuneratórios, bem como



todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB Série Subordinada, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB Série Subordinada;

“Credor Original” ou  
“Coordenador Líder”:

A **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 26º andar, conjunto 261, sala H, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.220.493/0001-17;

“CRI”:

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 190ª, 191ª e 192ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514/97;

“CRI Série Sênior”:

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 190ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários Imarés I e nos Créditos Imobiliários Lorena I, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514/97;

“CRI Série Mezanino”:

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 191ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários Imarés II e Créditos Imobiliários Lorena II, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514/97;

“CRI Série Subordinada”:

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 192ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários Série Subordinada, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514/97;

“CRI em Circulação”, para fins de quórum:

Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora ou detidos pelas Sociedades, Garantidores, Vitapar Empreendimentos e/ou pela Devedora, bem como os de titularidade de sociedades por elas controladas ou controladoras, bem como dos seus diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges;

“CVM”:

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/ME sob o n.º 29.507.878/0001-08;

“Data de Emissão”:

17 de setembro de 2020;

“Data da Primeira”

A data em que irá ocorrer a primeira integralização dos CRI, em moeda

<u>Integralização</u>	corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3;
<u>“Data de Pagamento”</u> :	Cada data de pagamento da amortização do CRI e dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II deste Termo de Securitização;
<u>“Data de Vencimento Final”</u> :	26 de setembro de 2024;
<u>“Devedora”</u> :	<b>VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.</b> , sociedade anônima, com registro de companhia fechada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.108, 18º andar, Vila Olímpia, CEP 04547-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 11.144.772/0001-13;
<u>“Dia(s) Útil(eis)”</u> :	Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
<u>“Documentos da Operação”</u> :	Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) as CCBs; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) as Escrituras de Emissão de CCI; (iv) o presente Termo de Securitização; (v) os Contratos de Cessão Fiduciária; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (vii) o Contrato de Servicing; e (viii) o Contrato de Distribuição;
<u>“Emissão”</u> :	As 190ª, 191ª e 192ª Séries da 1ª Emissão de CRI da Emissora;
<u>“Empreendimentos Imobiliários”</u> :	Quando denominados em conjunto, o Empreendimento Imarés e o Empreendimento Lorena;
<u>“Empreendimentos Alvo”</u> :	Quando denominadas em conjunto, o Empreendimento Imarés, o Empreendimento Lorena e o Empreendimento Série Subordinada;
<u>“Empreendimento Imarés”</u> :	Empreendimento imobiliário denominado “ON Imarés”, a ser desenvolvido no imóvel localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida dos Imarés, nº 318, Moema, CEP 04085-000, objeto da matrícula nº 231.448 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo;
<u>“Empreendimento Lorena”</u> :	Empreendimento imobiliário denominado “ON Lorena”, a ser desenvolvido no imóvel localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Lorena, nº 718, Jardins, CEP 01407-200, objeto da matrícula nº 197.635 do 4º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo, de propriedade da Camélia Desenvolvimento;
<u>“Empreendimento Série Subordinada”</u> :	O empreendimento listado no Anexo XI deste Termo de Securitização;
<u>“Escrituras de Emissão de CCI”</u> :	Quando denominadas em conjunto, a Escritura de Emissão de CCI Imarés, a Escritura de Emissão de CCI Lorena e a Escritura de Emissão

de CCI Série Subordinada;

“Escritura de Emissão de CCI Imarés”:

*A Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais com Garantia Real e Fidejussória sob a Forma Escritural com Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, celebrada, nesta data, pela Emissora e a Begonia Desenvolvimento, por meio da qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóveis Imarés;*

“Escritura de Emissão de CCI Lorena”:

*A Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais com Garantia Real e Fidejussória sob a Forma Escritural com Constituição de Alienação Fiduciária Sob Condição Suspensiva em Garantia e Outras Avenças, celebrada, nesta data, pela Emissora e a Camélia Desenvolvimento, por meio da qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóveis Lorena;*

“Escritura de Emissão de CCI Série Subordinada”:

*A Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real sob a Forma Escritural e Outras Avenças, celebrada, nesta data, pela Emissora;*

“Escriturador”:

A ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira, com sede na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração da Emissora;

“Fiança”:

A fiança outorgada pelos Garantidores, em garantia da liquidação de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora, nos termos das CCBs, do Contrato de Cessão e demais Documento da Operação;

“Fundo de Despesas”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.4 deste Termo de Securitização;

“Fundo de Reserva”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.4 deste Termo de Securitização;

“Fundos de Obras”:

Quando denominados em conjunto, o Fundo de Obras Imarés e o Fundo de Obras Lorena;

“Fundos de Obras Imarés”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.1 deste Termo de Securitização;

“Fundos de Obras Lorena”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.2 deste Termo de Securitização;

“Garantias”:

O Aval, a Fiança, a Alienação Fiduciária de Imóveis Imarés, a Alienação Fiduciária de Imóveis Lorena, a Cessão Fiduciária Imarés, a Cessão

Fiduciária Lorena, a Cessão Fiduciária Excedente, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Reserva, o Fundo de Despesas e o Fundo de Obras, quando denominados em conjunto;

- “Garantidores”:  
**ALEXANDRE LAFER FRANKEL**, brasileiro, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG n° 28. 925.289-1, expedido pela SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob n° 269.120.538-07, casado no regime de separação total de bens, (“Alexandre Frankel”); e **ANDRÉ FRANKEL**, brasileiro, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG n° 32.907.880-X, expedido pela SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob n° 214.805.538-08, casado no regime de separação total de bens (“André Frankel”); ambos com endereço comercial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, n° 1108, 18° andar, Vila Olímpia, CEP 04547-004, quando denominados em conjunto;
- “IGP-M”:  
Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“FGV”);
- “Imóveis Garantia”:  
Quando denominados em conjunto, os Imóveis Imarés e os Imóveis Lorena;
- “Imóveis Imarés”:  
Os imóveis listados no Anexo III da Escritura de Emissão de CCI Imarés, integrantes do Empreendimento Imarés, de titularidade da Begonia Desenvolvimento;
- “Imóveis Lorena”:  
Os imóveis listados no Anexo III da Escritura de Emissão de CCI Lorena, integrantes do Empreendimento Lorena, de titularidade da Camélia Desenvolvimento;
- “IPCA/IBGE”:  
Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
- “Instrução CVM n° 414”:  
Instrução da CVM n° 414, de 30 de dezembro de 2004 que dispõe sobre o registro de companhia aberta para companhias securitizadoras de créditos imobiliários e de oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários;
- “Instrução CVM n° 476”:  
Instrução da CVM n° 476, de 16 de janeiro de 2009 que regula as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;
- “Instrução CVM n° 583”:  
Instrução CVM n° 583, de 20 de dezembro de 2016 que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;
- “Investidores Profissionais”:  
significa a expressão definida no artigo 9°-A da Instrução da CVM 539;

“ <u>Investidores Qualificados</u> ”:	significa a expressão definida no artigo 9º-B da Instrução da CVM 539;
“ <u>JUCESP</u> ”:	Junta Comercial do Estado de São Paulo;
“ <u>Juros Remuneratórios CRI Sênior</u> ”:	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de <i>spread</i> (sobretaxa) de 4,00% (quatro por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado conforme previsto na Cláusula 6.3 abaixo;
“ <u>Juros Remuneratórios CRI Mezanino</u> ”:	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de <i>spread</i> (sobretaxa) de 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado conforme previsto na Cláusula 6.3 abaixo;
“ <u>Juros Remuneratórios CRI Subordinado</u> ”:	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de <i>spread</i> (sobretaxa) de 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado conforme previsto na Cláusula 6.3 abaixo;
“ <u>Lei nº 6.404/76</u> ”:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 que dispõe sobre as sociedades por ações;
“ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”:	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências;
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”:	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 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>MDA</u> ”:	Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária, administrado e operacionalizado pela B3 (segmento CETIP UTMV);
“ <u>Montante Mínimo da Oferta</u> ”:	O montante de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais);
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”:	Quando denominadas em conjunto, as Obrigações Garantidas Imarés, Obrigações Garantidas Lorena e as Obrigações Garantidas Série Subordinada e a obrigação de pagamento de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, a responsabilidade pelas declarações e garantias prestadas pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação;

- “Obrigações Garantidas Imarés”: A obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das CCBs Imarés, representados pelas CCI Imarés, acrescido de juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCBs Imarés, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às CCBs Imarés;
- “Obrigações Garantidas Lorena”: A obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das CCBs Lorena, representados pelas CCI Lorena, acrescido de juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das CCBs Lorena, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às CCBs Lorena;
- “Obrigações Garantidas Série Subordinada”: A obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes da CCB Série Subordinada, representados pela CCI Série Subordinada, acrescido de juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB Série Subordinada, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB Série Subordinada;
- “Oferta”: Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM nº 476, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução;
- “Pagamento Antecipado Facultativo”: Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.2 deste Termo de Securitização;
- “Patrimônio Separado”: O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97: (i) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como

base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados;

- “Prazo de Colocação”:  
O prazo de colocação dos CRI, contado do início da Oferta até a subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores ou o encerramento da Oferta a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro;
- “Regime Fiduciário”:  
O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, sobre a Conta do Patrimônio Separado e sobre as Garantias, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97;
- “Securizadora” ou “Emissora”:  
**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada;
- “Sociedades”:  
Quando denominadas em conjunto, a Begonia Desenvolvimento e a Camélia Desenvolvimento;
- “Taxa DI”:  
Taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de 1 (um) dia, *over* extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>);
- “Termo de Securitização”:  
Significa o presente termo de securitização referente à emissão dos CRI;
- “Titulares dos CRI”:  
Os detentores dos CRI;
- “Unidades Autônomas em Estoque Imarés”:  
As unidades autônomas do Empreendimento Imarés, listadas no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária Imarés;
- “Unidades Autônomas em Estoque Lorena”:  
As unidades autônomas do Empreendimento Lorena, listadas no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária Lorena;
- “Valor de Cessão”:  
Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização;
- “Valor Mínimo do Fundo de Obras Imarés”:  
Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.5.1 deste Termo de Securitização;
- “Valor Nominal Unitário”:  
Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização; e

“Vitapar Empreendimentos”: **VITAPAR EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, 1108, 18º andar, Vila Olímpia, CEP: 04.547-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.731.664/0001-35.

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 - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, cedidos à Emissora pela Devedora, nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI das 190ª, 191ª e 192ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, 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 pelas CCI, de sua titularidade, com saldo devedor total de R\$ 113.000.000,00 (cento e treze milhões de reais), na Data de Emissão.

2.2.1. O Regime Fiduciário instituído pela Emissora por meio do presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, através da declaração contida no Anexo VII deste Termo de Securitização.

2.3. Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, 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 pelas CCIs serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs 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 pelas CCIs, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado:

- (a) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo, mas sem se limitar a (i) emolumentos da B3 relativos tanto às CCI quanto aos CRI; (ii) remuneração da



Emissora pela estruturação da Oferta; (iii) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (iv) remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; (v) despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e (vi) averbações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;

- (d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.5. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão e de transferência realizada por meio da B3, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pelas 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. A 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 a CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

2.7. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela 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 brutas decorrentes da CCB, bem como o saldo devedor atualizado da CCB, 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 CCI na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

2.8. Valor de Cessão: O valor de cessão a ser pago pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito do Contrato de Cessão, observados os procedimentos estabelecidos no Contrato de Cessão é de R\$ 113.000.000,00 (cento e treze milhões de reais) ("Valor de Cessão").

2.8.1. A liberação do Valor de Cessão à Devedora será realizado nos termos do Contrato de Cessão, após deduzidas as despesas (*flat*) da Operação, conforme devidamente identificadas no Anexo IV do Contrato de Cessão ("Despesas Flat") e retidos os valores necessários para composição do Fundo de Despesas, do Fundo de Reserva e Fundo de Obras na Conta do Patrimônio Separado.

### CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA RESTRITA

3.1. Características dos CRI: Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos

Imobiliários, possuem as seguintes características:

	CRI Sênior	CRI Mezanino	CRI Subordinado
<b>Emissão:</b>	1 <sup>a</sup>	1 <sup>a</sup>	1 <sup>a</sup>
<b>Série:</b>	190 <sup>a</sup>	191 <sup>a</sup>	192 <sup>a</sup>
<b>Lastro:</b>	CCB Lorena I e CCB Imarés I	CCB Lorena II e CCB Imarés II	CCB Série Subordinada
<b>Quantidade de CRI:</b>	62.000	21.000	30.000
<b>Valor Global da Série:</b>	R\$ 62.000.000,00 (sessenta milhões de reais)	R\$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais)	R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais)
<b>Valor Nominal Unitário:</b>	R\$ 1.000,00 (mil reais)	R\$ 1.000,00 (mil reais)	R\$ 1.000,00 (mil reais)
<b>Data de Emissão:</b>	17 de setembro de 2020;	17 de setembro de 2020;	17 de setembro de 2020;
<b>Prazo de vencimento:</b>	1.470 (mil quatrocentos e setenta) dias	1.470 (mil quatrocentos e setenta) dias	1.470 (mil quatrocentos e setenta) dias
<b>Data de vencimento:</b>	26 de setembro de 2024;	26 de setembro de 2024;	26 de setembro de 2024;
<b>Juros Remuneratórios:</b>	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de <i>spread</i> (sobretaxa) de 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado conforme previsto na Cláusula Sexta abaixo;	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de <i>spread</i> (sobretaxa) de 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado conforme previsto na Cláusula Sexta abaixo;	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de <i>spread</i> (sobretaxa) de 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado conforme previsto na Cláusula Sexta abaixo;
<b>Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:</b>	Parcela única, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária dos CRI previstas neste Termo de Securitização;	Parcela única, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária dos CRI previstas neste Termo de Securitização;	Parcela única, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária dos CRI previstas neste Termo de Securitização;
<b>Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:</b>	mensalmente, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;	mensalmente, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;	mensalmente, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
<b>Regime Fiduciário:</b>	Sim;	Sim;	Sim;
<b>Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia</b>	B3;	B3;	B3;

<b>Eletrônica e Liquidação Financeira:</b>			
<b>Garantias:</b>	O Aval, a Fiança, a Alienação Fiduciária de Imóveis Imarés, a Alienação Fiduciária de Imóveis Lorena, a Cessão Fiduciária Imarés, a Cessão Fiduciária Lorena, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Reserva, o Fundo de Despesas e o Fundo de Obras;	O Aval, a Fiança, a Alienação Fiduciária de Imóveis Imarés, a Alienação Fiduciária de Imóveis Lorena, a Cessão Fiduciária Imarés, a Cessão Fiduciária Lorena, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Reserva, o Fundo de Despesas e o Fundo de Obras;	O Aval, a Fiança, Cessão Fiduciária Excedente, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas;
<b>Coobrigação da Emissora</b>	não há;	não há;	não há;
<b>Carência:</b>	não há;	não há;	não há;
<b>Forma:</b>	Nominativa e Escritural;	Nominativa e Escritural;	Nominativa e Escritural;
<b>Local de Emissão:</b>	São Paulo/SP;	São Paulo/SP;	São Paulo/SP;

**3.1 Aprovação societária da Emissora:** A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada em conformidade com o §3ª do Artigo 22 do Estatuto Social da Emissora, consolidado em 16 de maio de 2019 e devidamente registrado na JUCESP sob o nº 257.983/19-3, no qual é previsto a autorização do Conselho de Administração para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio (CRAs) até o limite de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), sem limite de prazo para emissão, nos termos do artigo 29º do Estatuto Social da Emissora.

**3.2. Registro 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 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 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 com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476/09, em regime de melhores esforços.

**3.4.** A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476.

**3.4.1.** A Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 1º, parágrafo 1º, do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários e das normas estabelecidas na diretriz anexa à deliberação nº 2, de 06 de outubro de 2014, do Conselho de Regulação e Melhores Práticas do Mercado de Capitais da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

**3.4.2.** Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI objeto da Oferta serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. De acordo com os termos da Instrução CVM nº 476, o Coordenador Líder deverá manter lista de relação com a identificação dos Investidores Profissionais consultados, identificando aqueles que efetivamente subscreveram os CRI.

**3.4.3.** Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que:

- (a) estão cientes de que a oferta dos CRI não foi registrada na CVM;
- (b) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476; e
- (c) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM nº 539.

**3.5.** Início da Distribuição dos CRI: O início da distribuição pública dos CRI deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores e, nos termos do §1º do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476, a comunicação de que trata esta Cláusula deverá ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações constantes do Anexo 7-A da Instrução CVM nº 476, exceto se de outra forma vier a ser orientado pela CVM.

**3.6.** Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, devendo o Coordenador Líder enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto na Cláusula 3.6.2 deste Termo de Securitização.

**3.6.1.** Conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400 e artigo 5ª-A da Instrução CVM 476, 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 da Oferta, 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 geral de titulares de CRI.

**3.6.2.** Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, em até 5 (cinco) dias corridos contados do encerramento da Oferta, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, 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.

**3.6.3.** Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 06 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.6.2 deste Termo de Securitização com os dados

disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

**3.7. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários:** Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: (i) apenas entre Investidores Qualificados; e (ii) depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais (“Período de Restrição”), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM nº 476, observado, ainda, o cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476. Após o Período de Restrição, observado o disposto na Instrução CVM nº 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

**3.7.1.** Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400.

**3.8. Declarações:** Para fins de atender o disposto no item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, seguem como Anexo III, Anexo IV, Anexo V e Anexo VI ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora, pelo Coordenador Líder, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante.

#### **CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI**

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

**4.2. Integralização dos CRI:** A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição. O preço de integralização será equivalente ao Valor Nominal Unitário, na Data de Emissão, acrescido do Juros Remuneratórios, calculada *pro rata die*, desde a data da primeira integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização, sendo admitido ágio ou deságio negociado na distribuição, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada data de integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3 ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

**4.2.1.** Os CRI Subordinados poderão ser integralizados por meio de dação em pagamento a investidor formalmente indicado pela Devedora, de modo que o montante equivalente a referida integralização será abatido do pagamento do Valor de Cessão, observado o limite previsto no Contrato de Cessão.

**4.3. Titularidade dos CRI:** A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, serão admitidos extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.

#### **CLÁUSULA QUINTA - DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DOS CRI**

**5.1 Destinação dos recursos:** Os recursos líquidos oriundos dos CRI serão utilizados da seguinte forma:

(i) R\$ 35.282.592,23 (trinta e cinco milhões, duzentos e oitenta dois mil, quinhentos e noventa dois reais e vinte três centavos) será destinado para a construção, expansão e/ou reforma do Empreendimento Imarés, diretamente pela Devedora ou através de sua subsidiária, Begonia Desenvolvimento, conforme cronograma indicativo previsto na tabela 2 do Anexo IX deste Termo de

Securitização;

- (ii) R\$ 11.612.407,77 (onze milhões, seiscentos e doze mil, quatrocentos e sete reais e setenta e sete centavos) será destinado para o reembolso das despesas incorridas para a aquisição, construção, expansão e/ou reforma do Empreendimento Imarés nos 24 (vinte e quatro) meses antecedentes à data de encerramento da distribuição da Operação de Securitização, cujas despesas constam expressamente indicadas na tabela 3 do Anexo IX deste Termo de Securitização;
- (iii) R\$ 26.970.000,00 (vinte e seis milhões, novecentos e setenta mil reais) será destinado para a construção, expansão e/ou reforma do Empreendimento Lorena, diretamente pela Devedora ou através de sua subsidiária, Camélia Desenvolvimento, conforme cronograma indicativo previsto na tabela 2 do Anexo X Termo de Securitização;
- (iv) R\$ 15.446.881,04 (quinze milhões, quatrocentos e quarenta e seis mil, oitocentos e oitenta e um reais e quatro centavos) será destinado para o reembolso das despesas incorridas para a aquisição, construção, expansão e/ou reforma do Empreendimento Imarés nos 24 (vinte e quatro) meses antecedentes à data de encerramento da distribuição da Operação de Securitização, cujas despesas constam expressamente indicadas na tabela 3 do Anexo X deste Termo de Securitização; e
- (v) R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) será destinado para a construção, expansão e/ou reforma do Empreendimento Série Subordinada, diretamente pela Devedora ou através de sua subsidiária, Agata Desenvolvimento, conforme cronograma indicativo previsto na tabela 2 do Anexo XI deste Termo de Securitização.

5.1.1 Na hipótese dos recursos serem transferidos pela Devedora para suas subsidiárias, a Devedora se obriga no prazo descrito na cláusula 5.3 abaixo, a enviar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI os documentos e/ou comprovantes necessários a verificação da referida transferência.

5.1.2 O Cronograma Físico é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, (i) não será necessário aditar este Termo de Securitização e (ii) não implica qualquer hipótese de vencimento antecipado das CCBs e dos CRI.

5.1.3 Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado do CRI, Amortização Antecipada Compulsória total e/ou Pagamento Antecipado Facultativo total, as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à destinação de recursos do CRI perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, caso já tenha ocorrido o desembolso total dos recursos aqui previstos, o que ocorrer primeiro.

5.3 A comprovação da destinação dos recursos referente às despesas futuras, elencadas nos itens (i), (iii) e (v) da Cláusula 5.1 acima, será feita pela Devedora ou quem este indicar, semestralmente à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, a partir da Data de Emissão dos CRI, até o último Dia Útil dos meses de janeiro e julho, com descrição detalhada da destinação dos recursos nos termos do Anexo III da CCB, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo, no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento das CCBs (“Relatório Semestral”).

5.4 Além do Relatório Semestral, a Devedora deverá prestar contas à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, mediante apresentação do Cronograma Físico, acompanhando do Relatório de

Medição, bem como o documento societário que comprove a participação da Devedora na respectiva sociedade, em caso de utilização de recursos por sociedade distinta, integrante do seu grupo econômico, atos societários, além dos documentos descritos na cláusula 5.1.1 e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, comprovantes, pedidos, entre outros (“Documentos Comprobatórios”).

**5.5** O Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, com base no Relatório Semestral e nos Documentos Comprobatórios acima, o cumprimento da destinação dos recursos assumido pela Devedora aos Empreendimentos Alvo, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão dos CRI, conforme destinação dos recursos prevista acima.

**5.6** A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Alvo, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, dos relatórios e documentos acima previstos assinados por profissionais habilitados para acompanhar a evolução das obras. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios.

**5.7** Para fins da verificação da utilização dos recursos líquidos pela Devedora para fins de Reembolso, a Devedora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário, previamente às assinaturas dos Documentos da Operação, os competentes documentos comprobatórios, quais sejam, o(s) termo(s) de quitação, o(s) contratos(s) de compra e venda, o(s) comprovante(s) de depósito(s) de pagamento(s) ou de transferência(s) eletrônica(s) de pagamento(s) dos valores indicados na tabela 3 do Anexo IX e Anexo X deste Termo de Securitização.

**5.8** A Securitizadora declara que as despesas e/ou gastos incorridos a serem objeto de reembolso nos termos do inciso (ii) e (iv) da Cláusula 5.1 acima não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários como lastro em créditos imobiliários.

**5.9** O Agente Fiduciário deverá emvidar seus melhores esforços para obter, junto à Devedora, a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos decorrentes da presente Emissão.

**5.10** Sempre que solicitado pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, ou por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, a Devedora se obriga a comprovar a aplicação dos recursos dos CRI, em até 15 (quinze) dias, ou prazo menor, se assim solicitado pelos órgãos competentes, por meio de declaração e/ou da apresentação de contratos, notas fiscais, e seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, faturas, cópia do relatório contábil faturas e/ou documentos relacionados ao presente financiamento imobiliário.

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



complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações mencionadas no Relatório Semestral.

5.12 A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios da destinação de recursos e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Valor da Cessão.

#### CLÁUSULA SEXTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

6.1 Forma de Pagamento dos CRI: A amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI e os Juros Remuneratórios serão pagos, na Conta do Patrimônio Separado, nas Datas de Pagamento e demais condições especificadas no Anexo II deste Termo de Securitização.

6.2 Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.

6.3 Juros Remuneratórios CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis, a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI (inclusive) ou última Data de Pagamento (inclusive), conforme o caso, até a próxima Data de Pagamento (exclusive), e acrescido de sobretaxa para (i) os CRI Sênior correspondente a 4,00% (quatro inteiros por cento); (ii) os CRI Mezanino correspondente a 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento); e (i) os CRI Subordinado correspondente a 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento), a serem pagos mensalmente, nas Datas de Pagamento, conforme tabela constante do Anexo II. Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J - Valor da remuneração devida em cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNb - Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário do CRI na Data da Primeira Integralização dos CRI, ou da última Data de Aniversário ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

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

Onde:

Fator DI - Produtório das Taxas DI positivas, desde a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:



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

Onde,

n: Número de taxas DI over utilizadas;

k - Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

TDI<sub>k</sub> - Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

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

Onde:

DI<sub>k</sub> - Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

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

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

Onde:

Spread - 4,0000 (quatro inteiros) para a Série Sênior | 5,5000 (cinco inteiros e cinco décimos) para a Série Mezanino | 6,5000 (seis inteiros e cinco décimos) para a Série Subordinada

dup: Número de dias úteis entre a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive;

Observações:

- (i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) o fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (iii) efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(v) o fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

(vi) para a aplicação de DIk será sempre considerado a Taxa DI divulgada com 5 (cinco) Dias Úteis de defasagem em relação à data efetiva de cálculo, por exemplo: para cálculo no dia 15, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 10, 11, 12, 13, 14 e 15 são Dias Úteis; e

(vii) o termo “Data de Aniversário” significa cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios.

**6.3.2** O pagamento dos Juros Remuneratórios será realizado mensalmente com recursos próprios da Devedora, de acordo com o cronograma constante do Anexo II a este Termo de Securitização, até a Data de Vencimento.

**6.4.** Amortização Programada. A amortização será realizada em parcela única, na Data de Vencimento, observado o Anexo II ao presente Termo de Securitização (“Amortização Programada”).

**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 dos CRI encontram-se descritas no Anexo II deste Termo de Securitização.

**6.7.** Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: 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 Emissora dos pagamentos referentes aos CRI.

## **CLÁUSULA SÉTIMA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO DOS CRI**

**7.1** Amortização Extraordinária Compulsória. A Emissora deverá promover a Amortização Extraordinária Compulsória parcial dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI na Data de Emissão, ou o resgate antecipado total dos CRI, nas seguintes situações (“Amortização Extraordinária Compulsória”):

- (i) sempre que ocorrer a venda das Unidades Autônomas em Estoque Imarés, a Securitizadora utilizará a totalidade dos recursos transferidos para a Conta do Patrimônio Separado referentes ao valor de venda do respectivo imóvel, observada as condições previstas na Escritura de Emissão de CCI Imarés, ao pagamento de Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, observada a Ordem de Pagamentos;
- (ii) sempre que ocorrer a venda das Unidades Autônomas em Estoque Lorena, a Securitizadora utilizará a totalidade dos recursos transferidos para a Conta do Patrimônio Separado referentes ao valor de venda do respectivo imóvel, observada as condições previstas na Escritura de Emissão de CCI Lorena,

ao pagamento de Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, observada a Ordem de Pagamentos;

- (iii) os recursos arrecadados mensalmente pela Cessão Fiduciária Imarés e Cessão Fiduciária Lorena na Conta do Patrimônio Separado serão destinados ao pagamento da Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, observada a Ordem de Pagamentos;
- (iv) sempre que ocorrer a substituição parcial e/ou total da Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a Securitizadora utilizará a totalidade dos recursos transferidos para a Conta do Patrimônio Separado, ao pagamento de Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI; e
- (v) após a averbação do “Habite-se”, expedido pelo Poder Municipal competente, na matrícula do Empreendimento Imarés e/ou do Empreendimento Lorena, os recursos remanescentes no Fundo de Obras Imarés e do Fundo de Obras Lorena, respectivamente, deverão ser destinados pela Securitizadora ao pagamento da Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, observada a Ordem de Pagamentos.

**7.1.1** Adicionalmente, a Securitizadora deverá promover a Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI nas hipóteses de Vencimento Antecipado, previstas na CCB;

**7.2** Pagamento Antecipado Facultativo: Sem prejuízo das demais disposições deste Termo de Securitização, a Devedora poderá, a qualquer tempo, pagar antecipadamente, de forma parcial ou total, o saldo devedor do CRI, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data de emissão do CRI ou da última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (“Pagamento Antecipado Facultativo”).

**7.2.1** Para realizar o Pagamento Antecipado Facultativo, a Devedora deverá enviar uma notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência da data prevista para o Pagamento Antecipado Facultativo, na qual deverá informar (i) se a liquidação antecipada será total ou parcial; (ii) o montante objeto do Pagamento Antecipado Facultativo, que deverá corresponder ao Valor de Pagamento Antecipado; e (iii) a data de seu pagamento.

**7.2.2** A Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão comunicar aos órgãos responsáveis pela custódia dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) sobre a notificação mencionada na Cláusula 7.2.1. acima, em até 5 (cinco) dias de seu recebimento.

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

**7.2.4** Fica expressamente estabelecido que, em caso de Pagamento Antecipado Facultativo parcial, a Devedora deverá observar a periodicidade de, no mínimo, 30 (trinta) dias entre a data do Pagamento Antecipado Facultativo parcial anterior e a data do próximo Pagamento Antecipado Facultativo.

## **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 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.

**8.2. Relatório Mensal:** A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, previsto no Anexo 32-II da Instrução CVM nº. 480/09, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 25º (vigésimo quinto) dia após o final de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

**8.2.1** O referido relatório mensal deverá incluir o conteúdo constante no Anexo 32-II da Instrução CVM 480/09, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.

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

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

**8.4. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários:** A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, 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 e/ou dos Garantidores, conforme o caso.

**8.4.1.** 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 Titulares 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 Contrato de Cessão 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 9.514, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independente 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 abertas, 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 (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares 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 aberta 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, sendo certo que a substituição do Agente Fiduciário deverá observar os procedimentos elencados na cláusula 11.6 e Instrução CVM nº 583; (ix) não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar atos alheios, em desacordo que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação; e (x) 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 Titulares 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.

**8.5. Relatório Anual:** A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

**8.6.** A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

**8.7.** 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 pelas CCI;
- (e) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pelas 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;

- (f) 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 Contrato de Cessão;
- (g) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (h) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (i) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

**8.7.1.** 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 do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas Imarés, serão constituídas as seguintes garantias:

- (a) a Alienação Fiduciária de Imóveis Imarés, nos termos da Escritura de Emissão de CCI Imarés; e
- (b) a cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente Imarés, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária Imarés; e
- (c) um fundo de obras no valor de R\$ 28.355.850,94 (vinte e oito milhões, trezentos e cinquenta e cinco mil, oitocentos e cinquenta reais e noventa e quatro centavos) a ser retido dos valores da CCB Imarés I e da CCB Imarés II, cujos recursos serão liberados, pela Securitizadora, à Devedora, de acordo com o desenvolvimento das obras do Empreendimento Imarés (“Fundo de Obras Imarés”), observado os termos e condições previstos na Cláusula 9.5 abaixo.

**9.2** Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas Lorena, serão constituídas as seguintes garantias:

- (a) a Alienação Fiduciária de Imóveis Lorena, nos termos da Escritura de Emissão de CCI Lorena; e
- (b) a cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente Lorena, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária Lorena; e
- (c) um fundo de obras no valor de R\$ 21.933.050,43 (vinte e um milhões, novecentos e trinta três mil, cinquenta reais e quarenta e três centavos) a ser retido dos valores da CCB Lorena I e da CCB Lorena II, cujos recursos serão liberados, pela Securitizadora, à Devedora, de acordo com o

desenvolvimento das obras do Empreendimento Lorena (“Fundo de Obras Lorena”), observado os termos e condições previstos na Cláusula 9.5 abaixo.

**9.3** Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas Série Subordinada, serão constituídas as seguintes garantias:

(a) considerando que serão constituídas a Alienação Fiduciária de Imóveis Lorena e a Alienação Fiduciária de Imóveis Imarés, as Sociedades, em garantia do pontual pagamento da CCB Série Subordinada, cederão fiduciariamente à Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas Série Subordinada, todos os recursos que venham a ser restituídos às Sociedades, após eventual excussão dos Imóveis Garantia (“Créditos Cedidos Fiduciariamente Excedente”), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária Excedente; e

(b) após a devida averbação do “Habite-se”, expedido pelo Poder Municipal competente, nas matrículas dos Imóveis Imarés e Imóveis Lorena, a Devedora e as Sociedades se comprometem a aditar os Contratos de Cessão Fiduciária, de forma que passem a garantir as Obrigações Garantidas Série Subordinada, respeitada a preferência dos CRI Sênior e CRI Mezanino em relação aos CRI Subordinados.

**9.4** Adicionalmente, em complemento ao Fundo de Despesas e ao Fundo de Reserva, em garantia das Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias em favor da Securitizadora:

(a) a Fiança, outorgada pelos Garantidores, nos termos da Cláusula 9.7 abaixo (“Fiança”); e

(b) a alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão das Sociedades (“Alienação Fiduciária de Quotas”), nos termos do “*Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado nesta data entre a Vitapar Empreendimentos e a Devedora, na qualidade de fiduciantes, as Sociedades, na qualidade de intervenientes anuentes e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”);

(c) Fundo de Despesas. Fundo de despesas no valor de R\$ 874.591,50 (oitocentos e setenta e quatro mil, quinhentos e noventa e um reais e cinquenta centavos) a ser constituído mediante a retenção de parte do Valor Principal das CCBs, cujos recursos serão utilizados para arcar com as despesas recorrentes da Operação de Securitização, conforme devidamente identificadas no Anexo II do Contrato de Cessão (“Fundo de Despesas”).

(d) Fundo de Reserva. Fundo de reserva no valor de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais) a ser constituído mediante a retenção de parte do Valor Principal das CCBs, cujos recursos poderão ser utilizados para pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes dos CRI, conforme previsto no Contrato de Cessão (“Fundo de Reserva”).

**9.5** Disposições Comuns aos Fundo de Obras: Os recursos retidos na Conta do Patrimônio Separado para a composição dos Fundo de Obras serão liberados mensalmente, pela Securitizadora, à Devedora, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, no montante equivalente ao valor gasto nas obras no mês imediatamente anterior, desde que o Valor Mínimo do Fundo de Obras Imarés (conforme definido abaixo) seja mantido, conforme a relatório de medição mensal do avanço das obras do Empreendimento Imarés e Empreendimento Lorena, conforme o caso (“Relatório de Medição”), elaborado pela empresa de engenharia responsável, a



ser contratada às expensas da Devedora e previamente aprovada pela Securitizadora, para acompanhamento das obras do Empreendimento Imarés (“Empresa de Medição”). Para fins meramente ilustrativos, o cronograma indicativo da liberação dos recursos do Fundo de Obras Imarés e do Fundo de Obras Lorena constam na tabela 5 do Anexo IX e X deste Termo de Securitização, respectivamente.

**9.5.1** Mensalmente, até a conclusão das obras do Empreendimento Imarés e Empreendimento Lorena, a Securitizadora deverá verificar se os recursos remanescentes do Fundo de Obras Imarés e do Fundo de Obras Lorena, apurados separadamente, são, cada um dos referidos fundos, no mínimo, equivalentes a 110% (cento e dez por cento) do valor total remanescente a ser executado de obras, conforme indicado no Relatório de Medição (“Valor Mínimo do Fundo de Obras”). Se o valor a ser liberado no referido mês ocasionar o descumprimento do Valor Mínimo do Fundo de Obras, a liberação dos recursos à Devedora será reduzida proporcionalmente, até o Valor Mínimo do Fundo de Obras.

**9.5.2** Após a averbação do “Habite-se”, expedido pelo Poder Municipal competente, na matrícula do Empreendimento Imarés e do Empreendimento Lorena, os recursos remanescentes no Fundo de Obras Imarés e do Fundo de Obras Lorena, respectivamente, deverão ser destinados pela Securitizadora ao pagamento da Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, observada a Ordem de Pagamento.

**9.6.** Liberação do Fundo de Reserva. Desde que todas as Obrigações Garantidas (pecuniárias e não pecuniárias) estejam atendidas, o montante equivalente a 50% (cinquenta por cento) do saldo do Fundo de Reserva deverá ser liberado pela Securitizadora para a Devedora, mediante a verificação de uma das seguintes situações:

(i) (a) seja demonstrado pela Devedora à Securitizadora o cumprimento de 50% (cinquenta por cento) do cronograma de execução das obras dos Empreendimentos Imobiliários e (b) o somatório dos Créditos Cédidos Fiduciariamente, trazido a valor presente pela taxa dos CRI Sênior, atinja o valor mínimo de 130% (cento e trinta por cento) do saldo devedor total dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino; ou

(ii) seja encaminhada pela Devedora à Securitizadora a devida comprovação da expedição pelos órgãos competentes do Habite-se dos Empreendimentos Imobiliários e dos seus respectivos registros perante os Registro de Imóveis competentes.

**9.7** Fiança: Sem prejuízo da garantia de aval prestada por eles nas CCBs, os Garantidores comparecem ao presente Contrato de Cessão para prestar garantia fidejussória, mediante a aposição de suas assinaturas neste instrumento, na condição de solidariamente coobrigados, por todas as obrigações assumidas pela Devedora, 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 (“Fiança”). Os Garantidores se comprometem a honrar a Fiança ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 822, 824, 827, 829, 830, 834, 835, 837, 838 e 839, do Código Civil e 130 e 794 do Código de Processo Civil, declarando, neste ato, não existir qualquer impedimento legal ou convencional que lhes impeça de assumir a Fiança.

**9.7.1** Os Garantidores poderão vir, a qualquer tempo desde que as Obrigações Garantidas sejam descumpridas no todo ou em parte, a ser chamados para honrar as Obrigações Garantidas, em conjunto ou individualmente, observadas eventuais instruções específicas da Cessionária nesse sentido, e existirem, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento de comunicação escrita nesse sentido.



**9.7.2** Os Garantidores declaram estar cientes e de acordo com todos os termos, condições e responsabilidades advindas deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, permanecendo válida a Fiança até a data em que for constatado pela Cessionária o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, data na qual será devidamente extinta.

**9.7.3** Nenhuma objeção ou oposição da Devedora, exceto na hipótese de já ter ocorrido a liquidação integral das Obrigações Garantidas, poderá, ainda, ser admitida ou invocada pelos Garantidores com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Cessionária, nos termos previstos neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação.

**9.7.4** Até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas, os Garantidores, na qualidade de devedores solidários, concordam que não exercerão qualquer direito que possam adquirir por sub-rogação nos termos da Fiança, nem deverão requerer qualquer contribuição e/ou reembolso da Devedora com relação às Obrigações Garantidas por eles satisfeitas nos termos deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação.

**9.7.5** Cada Garantidor se compromete a não cobrar, receber ou de qualquer outra forma demandar, da Devedora ou de outro Garantidor, o pagamento de qualquer valor pago à Cessionária em decorrência da presente Fiança, seja por sub-rogação ou a qualquer outro título, enquanto todas as importâncias que forem devidas à Cessionária não tenham sido integralmente pagas. Caso qualquer Garantidor receba quaisquer pagamentos da Devedora em decorrência desta Fiança antes que todas as importâncias que forem devidas à Cessionária tenham sido integralmente pagas, tal Garantidor receberá referidos valores em caráter fiduciário e se compromete a, independentemente de qualquer notificação ou outra formalidade, transferir imediatamente à Cessionária, em fundos imediatamente disponíveis e transferíveis, os recursos então recebidos, livres de quaisquer deduções ou retenções em decorrência de tributos, impostos ou contribuições fiscais, sociais ou parafiscais.

**9.7.6** A presente Fiança obriga os Garantidores e seus sucessores, a qualquer título até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas.

**9.7.7** Os Garantidores não poderão ceder as obrigações decorrentes da presente Fiança sem a prévia e expressa anuência da Cessionária e dos titulares do CRI.

**9.7.8** A Fiança poderá ser excutida e exigida pela Cessionária por quantas vezes for necessário até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

**9.7.9** A presente Fiança entrará em vigor na data de assinatura deste Contrato de Cessão e permanecerá válido em todos os seus termos até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas.

**9.8** Disposições Gerais às Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas acima 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, as Sociedades e os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou de qualquer forma retardar a execução das Garantias conforme previsão do Termo de Securitização.

**9.7.1** As Garantias permanecerão válidas e eficazes até a integral satisfação e total liquidação da Obrigações Garantidas.

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

**10.1. Regime Fiduciário:** Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante, será registrado conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

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

**10.3. Isonção de Ação ou Execução:** Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Garantias e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de Garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001.

**10.4. Patrimônio Separado:** Os Créditos Imobiliários, representados pelas 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.

**10.6. Declarações da Emissora:** Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM nº 414, a Emissora declara que:

- (a) com relação às CCI, a custódia das Escrituras 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 descrita na Cláusula 2.4, item (c) deste Termo de Securitização serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

**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 1% (um por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

**10.8.** Guarda da CCB: A Emissora será responsável pela guarda da via negociável da CCB, recebendo a Instituição Custodiante uma cópia simples da CCB.

**10.9.** Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os recursos 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) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas pelo Fundo de Despesas;
- b) Remuneração e Amortização em atraso dos CRI Sênior, se houver;
- c) Remuneração e Amortização em atraso dos CRI Mezanino, se houver;
- d) Pagamento dos juros dos CRI Sênior;
- e) Pagamento da amortização dos CRI Sênior;
- f) Pagamento dos juros dos CRI Mezanino;
- g) Pagamento da amortização dos CRI Mezanino; e
- h) Desde que a parcela dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino devidas no respectivo mês estejam adimplentes, eventual excedente verificado será utilizado para a amortização extraordinária dos CRI Sênior e CRI Mezanino, de forma proporcional ao saldo devedor dos CRI. Em caso de inadimplência, os recursos serão direcionados conforme ordem estabelecida nesta cascata.

**10.9.1** Após a liquidação total dos CRI Sênior e CRI Mezanino e a averbação do Habite-se nas matrículas dos Imóveis Lorena e Imóveis Imarés, deverá ser observada a seguinte ordem de pagamentos:

- a) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;
- b) Amortização em atraso dos CRI Subordinado, se houver;
- c) Pagamento da amortização dos CRI Subordinados; e
- d) Pagamento da amortização extraordinária dos CRI Subordinados, se aplicável.

**10.9.2** Caso os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado sejam insuficientes para cumprimento das obrigações do CRI previstas acima em seu vencimento, a Emissora notificará a Devedora para que em até 2 (dois) Dias Úteis deposite recursos necessários para cumprimento de todas as obrigações em mora.

**10.10** 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.

**10.11** Gestão de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão geridos pela

Emissora, 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.

#### **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 Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução CVM nº 583, conforme consta no Anexo VII deste Termo de Securitização;
- (c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Instrução CVM nº 583;
- (d) prestar serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme consta no Anexo VIII;
- (e) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (f) assegura e assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Instrução CVM nº 583, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora;
- (g) não possui qualquer relação com a Emissora e/ou a Devedora e/ou os Garantidores que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (h) 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.

**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 Titulares dos CRI;
- (b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios

bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

- (c) verificar a regularidade da constituição das Garantias 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 Titulares 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 pecuniárias 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 10 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 Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (m) informar os Titulares 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 Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI;
- (n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante documentos encaminhados por ela, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (o) disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal

Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;

- (p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (q) fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário;
- (r) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei n.º 6.404/76;
- (s) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de 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; e
- (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 Anexo 15 da Instrução CVM nº 583/16;
- (v) verificar, ao longo do prazo dos CRI, semestralmente, o efetivo direcionamento dos recursos dos Créditos Imobiliários oriundos das CCBs para os respectivos Empreendimentos 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 01/20, 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 nos âmbito da emissão dos CRI, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

**11.4. Remuneração do Agente Fiduciário:** Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração, (i) a título de taxa de implantação o valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) devida em uma única parcela a ser paga em até 05 (cinco) Dias Úteis após a assinatura deste Termo de Securitização; (ii) pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, à título de honorários pela prestação dos serviços, parcelas anuais de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) cada, para o acompanhamento padrão dos serviços de Agente Fiduciário, sendo a primeira parcela devida em até 5 (cinco) Dias Úteis após a primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias contados da assinatura do presente Termo e as demais a serem pagas no mesmo dia dos anos

subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, inclusive a remuneração; e (iii) pela verificação da destinação dos recursos, serão devidas parcelas semestrais de R\$ 1.000,00 (mil reais), no âmbito de cada uma das CCBs, devendo o montante total ser direcionado ao Agente Fiduciário em até 05 (cinco) Dias Úteis a contar de cada verificação, até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

**11.4.1.** No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, ou da participação em reuniões, assembleias ou conferências telefônicas após a Emissão, bem como atendimento à solicitações extraordinárias, que justificadamente demandem a atuação do Agente Fiduciário, adicionalmente à remuneração do Agente Fiduciário prevista na Cláusula 11.4 acima, o valor de R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho efetivamente dedicado a tais fatos, incluindo, mas não se limitando, à (i) comentários aos documentos da Emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução de garantias, (iii) participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os titulares de CRI ou demais partes da Emissão; (iv) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pago em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (i) das garantias, (ii) fluxo e prazos de pagamento e remuneração; (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado, resgate antecipado, precificação do lastro e do CRI; (iv) de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos documentos da operação. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

**11.4.2.** As remunerações definidas nas Cláusulas acima, deste Termo de Securitização, continuarão sendo devidas e calculadas *pro rata die*, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividade inerentes à sua função em relação à emissão.

**11.4.3.** No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários ou da Emissora com relação às suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha comprovadamente a incorrer para resguardar os interesses dos investidores deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos investidores. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos investidores. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

**11.4.4.** A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente: publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, contatos telefônicos e/ou *conference call*, assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias em geral e



relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, conforme o caso, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito.

**11.4.5.** O pagamento das despesas acima referidas será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário, acompanhadas da cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Emissora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, ou, na insuficiência deste, pelos investidores.

**11.5. Encargos das Remunerações:** No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas nas Cláusulas acima, o valor em atraso estará sujeita à multa moratória de 1% (um por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

**11.5.1.** A remuneração definida nas Cláusulas acima será acrescida dos seguintes impostos: 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 impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

**11.5.2.** Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

**11.6. Substituição do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, no prazo de 30 (trinta) dias, mediante deliberação, pelos Titulares de CRI, no âmbito de uma Assembleia Geral de Titulares de CRI convocada para este fim, sendo eleito novo agente fiduciário caso os Titulares de 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 Geral de Titulares de 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 Titulares dos CRI; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514/97 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9 deste Termo de Securitização.

**11.8. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição:** O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 11.7 deste Termo de Securitização e da Cláusula 11.8 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 Geral 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 Titulares 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 Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral.

**11.12. Atuação Vinculada:** O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 583, 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. 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 constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, devendo convocar Assembleia Geral dos Titulares de CRI para que deliberem pela (i) contratação de nova empresa administradora; ou (ii) por promover a liquidação do Patrimônio Separado, quando deverá ser nomeada instituição liquidante e sua remuneração.

**12.2. Convocação da Assembleia Geral:** Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo

Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma estabelecida na Cláusula 11 e seguintes deste Termo de Securitização, e na Lei nº 9.514/97 para fins de deliberar pela contratação de uma nova securitizadora ou pela liquidação do Patrimônio Separado.

**12.3. Deliberação pela Liquidação do Patrimônio Separado:** A Assembleia Geral de Titulares de 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.

**12.4. 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; ou
- (b) 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 Titulares 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 GERAL**

**13.1 Assembleia Geral de Titulares de CRI:** Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares de CRI, de forma presencial, ou à distância, conforme autorizado pela Instrução 625, de 14 de maio de 2020 ("ICVM 625"), a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

**13.2. Convocação:** A Assembleia Geral de Titulares dos CRI poderá ser convocada pela (i) Emissora, (ii) Agente Fiduciário, ou (iii) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

**13.3. Forma de Convocação:** Observado o disposto na Cláusula 11 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares de CRI mediante edital publicado 3 (três) vezes em jornal em que a Emissora publica seus atos societários, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nas CCI ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora, sendo certo que, caso não logre êxito na obtenção do quórum necessário para instalação e/ou deliberação na primeira convocação, a Emissora deverá publicar novamente, por 3 (três) vezes, no referido jornal, para que seja realizada a segunda convocação, nos termos da cláusula 13.4 abaixo.

**13.3.1.** No caso de realização de assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na ICVM 625 do 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 titulares dos CRI, e se a assembleia 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 Titulares de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

**13.4. Prazo para Realização:** A Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 13.3 deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à primeira ou, caso a referida primeira convocação não logre êxito, no prazo de, no mínimo, 20 (vinte) dias a contar da primeira das 3 (três) novas publicações do edital relativo à segunda convocação, nos termos da Lei nº 9.514/97.

**13.5.** Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

**13.6. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário:** Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares de 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 Geral de Titulares de CRI ou deliberação pelos Titulares 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 Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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

**13.8. Legislação Aplicável:** As Assembleia Geral de Titulares de 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.

**13.9. Instalação:** A Assembleia Geral de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

**13.10. Votos:** Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI,

sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

**13.11. Quóruns:** Os quóruns de deliberação das Assembleias Gerais de Titulares 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 ICVM 625, se aplicável.

**13.12. Presença da Emissora:** Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, observadas as disposições pertinentes à presença nos termos da ICVM 625, se aplicável.

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

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

**13.15. Quórum de Deliberação:** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por maioria simples dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral de Titulares de CRI e, em segunda convocação, por qualquer número.

**13.16. Quóruns Qualificados:** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: (i) às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; (ii) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; (iii) à Data de Vencimento Final; (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) aos Eventos de Vencimento Antecipado; (vi) aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; (vii) às Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição das Garantias, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias; (viii) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; (ix) qualquer alteração às previsões referentes à Amortização Extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; e (x) qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores), deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que representem maioria simples dos CRI em Circulação e em segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI presentes à referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI, desde que os presentes em qualquer Assembleia Geral de Titulares dos CRI, em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

**13.17. Dispensa para Instalação:** Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de

Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia de Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

**13.18. Dispensa:** É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer 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 do(s) respectivo(s) documento(s) da Emissão; (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.

**13.19. Encaminhamento de Documentos para a CVM:** As atas lavradas das Assembleias Gerais de Titulares 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 Geral de Titulares de CRI deliberar em sentido diverso.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**14.1. Despesas da Emissão:** A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) ao mês atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI (“Taxa de Administração”).

**14.1.1.** A remuneração definida no item 12.1. acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

**14.1.2.** Os valores referidos no item 12.1. acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

**14.2. Despesas do Patrimônio Separado:** São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (a) as despesas com o acompanhamento, a gestão, cobrança, realização, administração, custódia (nos termos do Contrato de Custodiante e Registrador) e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;

- (b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o auditor independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;
- (c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- (d) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- (e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- (f) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração das demonstrações financeiras auditadas do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor;
- (g) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo de Securitização;
- (h) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (i) as despesas pela prestação de serviços do Servicer;
- (j) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos os CRI; e
- (k) despesas acima, de responsabilidade da Devedora, que não sejam pagas por esta.

**14.3. Responsabilidade dos Titulares de CRI:** Considerando-se 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 mencionadas nos itens 12.1. e 12.2. acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

**14.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI:** Observado o disposto nos itens 12.1., 12.2. e 12.3. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição

do item 12.1. acima;

- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares 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 Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.

**14.4.2.** Em razão do quanto disposto na alínea “b” do item 12.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares 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 Titulares 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:** Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a remuneração adicional pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades, deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta a ser apresentada.

**14.5.1** Será devida, pela Devedora à Emissora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IGP-M/FGV. O montante devido a título de remuneração adicional da Emissora estará limitado a, no máximo, R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por ano, sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.

**14.5.2** 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 Titulares dos CRI, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares 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.

## **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 Titular 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 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular 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% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%.

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





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

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, 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%, 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, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

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

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

#### 15.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

### Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

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

### Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

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

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - PUBLICIDADE**

**16.1** Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, serão realizados mediante publicação de edital no jornal em que a Emissora publica seus atos societários, sendo certo que, todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas pelo Patrimônio Separado.

**16.2** 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.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

**17.1.** Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo VI a este Termo de Securitização.

### **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

São Paulo, SP - CEP 01451-902

At.: Marcos Ribeiro do Valle e Controladoria e Backoffice

e-mail: [mrvalle@habitasec.com.br](mailto:mrvalle@habitasec.com.br) / [monitoramento@habitasec.com.br](mailto:monitoramento@habitasec.com.br)  
Tel.: 55 (11) 3074-4900

*Para o Agente Fiduciário*

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte

CEP 04534-004, São Paulo - SP

At.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

e-mail: ger1.agente@oliveiratrust.com.br

Tel.: (21) 3514-0000

**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.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA - RISCOS**

**19.1. Riscos:** O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

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

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

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

(b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados

todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI.

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

(d) Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

(e) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora e/ou pelos Garantidores 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.

(f) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, 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.

(g) 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.

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

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

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

(k) Risco de Estrutura: A presente emissão 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.

(l) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de 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.

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

(n) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas

alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

(o) Risco em Função da Dispensa de Registro da Oferta: A Oferta dos CRI, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pelos Garantidores, pela Emissora e pelo Coordenador Líder e o Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

(p) Risco de Amortização Extraordinária Compulsória ou Pagamento Antecipado Facultativo: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

(q) 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.

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

(s) Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI: As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares dos CRI são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. 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.

(t) 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 ou resolução da cessão 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.

(u) 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;

(v) Limitação do Escopo da Due Diligence. A auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia especializado foi realizada entre os meses de julho a setembro de 2020, na ocasião e para os fins da presente Emissão, nos termos contratados, com escopo limitado a determinados aspectos, tendo sido objeto da diligência a análise dos Imóveis Garantia, das Sociedades, da Devedora e dos Garantidores e da Vitapar Empreendimentos, sendo excluída a análise dos antigos proprietários dos Imóveis Garantias.

No âmbito da diligência jurídica realizada, não foram identificados pelo assessor jurídico fatos ou situações que pudessem inviabilizar absolutamente a Emissão, contudo, foram formuladas observações e ressalvas no relatório de auditoria ("Relatório de Auditoria"), que poderão, eventualmente, impactar, de forma mais ou menos relevante a presente Emissão.

A *due diligence* teve seu escopo limitado, de acordo com o relatório de auditoria presente na opinião legal elaborada pelo assessor legal, 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, afetem negativamente os CRI.

(w) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis Garantia objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis Imarés e Alienação Fiduciária de Imóveis Lorena, 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. Dessa forma, tais fatos podem impactar negativamente a excussão das referidas unidades em garantias, caso elas não sejam liberadas até a constituição em favor da Emissora.

(w.1) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária pela Ausência de Laudo de Avaliação: Uma vez que o valor atribuído aos Imóveis, para fins de liquidação forçada em leilão público, conforme Escrituras de Emissão de CCI, não foi obtido a partir da elaboração de um laudo técnico de avaliação, não há comprovações técnicas de que os Imóveis efetivamente possuam os valores de liquidação que lhe foram atribuídos, podendo impactar negativamente na eventual excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis, caso verificada a sua insuficiência em razão do valor atribuído aos Imóveis não corresponder ao seu efetivo valor de mercado.

(x) Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis: Na presente data, a garantia outorgada nos termos das Escrituras de Emissão de CCI não se encontra devidamente constituída e exequível, na medida em que os referidos contratos não foram registrados no 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 na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

Adicionalmente, tendo em vista a existência de ônus obre os Imóveis Lorena, a eficácia e a efetiva constituição da alienação fiduciária em garantia, objeto deste Contrato, ficará condicionada ao registro do termo de liberação da alienação fiduciária constituída em garantia das obrigações devidas pela Devedora na



“Cédula de Crédito Bancário - Imobiliária nº CBI01164818” e “Cédula de Crédito Bancário - Imobiliária nº CBI01303919”, emitidas em 27/08/2018 e 14/03/2019, respectivamente, em favor do **BANCO ORIGINAL S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua General Furtado do Nascimento, nº 66, Lote 01, Sala 05, CEP 05465-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 92.894.922/0001-08 (“Financiamento Existente”, “Ônus Existente” e “Condição Suspensiva”, respectivamente).

(y) Risco dos Fiadores Pessoas Físicas: os Garantidores são pessoas físicas, sendo que, em caso de seu falecimento, os valores relativos à fiança estarão limitados ao montante da herança, sendo a obrigação transmitida aos herdeiros dentro do limite de seu quinhão hereditário. Neste caso, os valores podem não ser suficientes para arcar com todas as Obrigações Garantidas, acarretando perda aos investidores.

(z) Risco de distribuição parcial da Oferta: Conforme descrito neste Termo de Securitização e nos termos do artigo 5ª-A da Instrução CVM 476, a Oferta poderá ser encerrada em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação do Montante Mínimo da Oferta. Na hipótese dos CRI não serem integralmente subscritos e integralizados, os CRI remanescentes serão cancelados e, conseqüentemente, os recursos das CCBs a serem liberados à Devedora serão reduzidos na mesma proporção.

(aa) A integralização dos CRI depende da implementação de condições precedentes, estabelecidas nas respectivas CCBs, que podem não se verificar: A integralização dos CRI depende da verificação e implemento de condições precedentes estabelecidas nas CCBs. Dessa forma, a não verificação total ou parcial das condições precedentes dentro do prazo estabelecido poderá impedir a integralização e, portanto, o aperfeiçoamento dos Créditos Imobiliários, com o cancelamento da emissão dos CRI, sendo certo que a Emissora não possui meios para garantir que o investidor dos CRI encontrará opções de investimento com a mesma rentabilidade e riscos que os CRI.

(bb) Risco em relação à instabilidade econômica resultante dos impactos causados pelo Coronavírus (COVID-19) e por eventuais surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças. O Coronavírus (COVID-19), bem como eventual surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, no Brasil ou nas demais partes do mundo: (i) pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissão em epígrafe; (ii) poderão ser apresentadas entraves no âmbito do mercado secundário em relação aos CRI; (iii) poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de securitização, a Devedora e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Empreendimentos Imobiliários e aplicações financeiras; (iv) podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho da Devedora e dos Empreendimentos Imobiliários.

Assim sendo, por mais que as práticas de governança da Emissora tenham sido aprimoradas para auxiliar na gestão do impacto do COVID-19, não há como prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia. Ainda, em relação à constituição, formalização, excussão e execução de garantias que serão submetidas aos órgãos públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente perante as juntas comerciais e cartórios de registro de imóveis, outrossim, poderá haver morosidade para a práticas de eventuais outros atos de constituição de mora via cartórios, atos de execução ou excussão administrativa e judicial de garantias e títulos de dívida, isso em razão de medidas sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir no regular funcionamento como, exemplificativamente, o ato expedido pelo Conselho Nacional de Justiça, de acordo com o Provimento nº 94 de 28 de março de 2020, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro



de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância, traçando procedimentos especiais para a atuação das serventias, cabendo às corregedorias estaduais definirem o funcionamento dos Cartórios de Registro de Imóveis. De se ressaltar que as medidas para enfrentamento de emergência de saúde pública de importância internacional adotados pela Emissora e aqueles retro anunciados que expõem novos Fatores de Risco à Emissão, estão em consonância com a Lei Federal nº 13.979 de 06 de março de 2020, bem como de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto nº 10.212 de 30 de janeiro de 2020 e referenciado na lei supra indicada (Internacional Health Regulation da World Health Organization).

(cc) Risco relacionado às Alienações Fiduciárias de Quotas: Não foi realizada avaliação por empresa especializada das Quotas dadas em Garantias, não sendo possível portanto, garantir que, caso seja necessária a excussão das garantias de Alienações Fiduciárias de Quotas, o valor da alienação das quotas das Sociedades será suficiente para honrar os compromissos da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários.

(dd) Riscos de Atrasos na Construção. Os Empreendimentos Imobiliários ainda estão em fase de construção e não receberam 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 dos Empreendimentos Imobiliários 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 dos Empreendimentos Imobiliários. A ocorrência dos eventos aqui descritos pode impactar a solvência da Devedora e as Cessões Fiduciárias.

(ee) Risco decorrente da Constituição do Patrimônio de Afetação: Na forma prevista na Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 ("Lei 4.591/64"), quando da constituição de Patrimônio de Afetação, o terreno e as acessões dele decorrentes, bem como os demais bens e direitos a ele vinculados, incluindo os direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias, deverão manter-se apartados do patrimônio da incorporadora e serão destinados à consecução do empreendimento e à entrega das unidades imobiliárias. Adicionalmente, os bens e direitos vinculados ao patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias. Deste modo, tendo em vista que os Empreendimentos Imobiliários contam com Patrimônio de Afetação, existe o risco de que o valor decorrente de eventual excussão das correspondentes cessões fiduciárias seja limitado ao montante dos recursos oriundos da respectiva CCB destinados aos empreendimentos em questão.

(ff) 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.

## **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 Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de

quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário 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 Titulares 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.** Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexequível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

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

**20.7. Assinatura Digital.** As Partes concordam que o presente instrumento, bem como os demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019 (“Lei 13.874/19”), bem como da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 (“MP 2.200-2”), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 (“Decreto 10.278/20”), e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital nos padrões ICP-Brasil capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. 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, exceto se outra forma for exigida pelo cartório e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

#### **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**

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

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

O presente Termo de Securitização é firmado em formato digital, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 17 de setembro de 2020.

*(Restante da página deixado intencionalmente em branco.)*

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 190ª, 191ª e 192ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado em 17 de setembro de 2020)

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

---

Nome:  
CPF/ME:  
Cargo:

---

Nome:  
CPF/ME:  
Cargo:

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

*Agente Fiduciário*

---

Nome:  
CPF/ME:  
Cargo:

---

Nome:  
CPF/ME:  
Cargo:

**TESTEMUNHAS:**

---

Nome:  
RG:  
CPF/ME:

---

Nome:  
RG:  
CPF/ME:



## ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 190ª, 191ª E 192ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 17 DE SETEMBRO DE 2020

## CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

## CCI IMARÉS I

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>				<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo, 17 de setembro de 2020			
SÉRIE	VNON	NÚMERO	01	TIPO DE CCI		INTEGRAL	
<b>1. EMISSOR</b>							
RAZÃO SOCIAL: BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.							
CNPJ: 13.220.493/0001-17							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	26º andar, conjunto 261, sala H	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.538-133
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052							
COMPLEMENTO	13º andar, sala 132 (parte)	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004
<b>3. DEVEDORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.							
CNPJ: 11.144.772/0001-13							
ENDEREÇO: Rua Gomes de Carvalho, nº 1.108, Vila Olímpia							
COMPLEMENTO	18º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04547-000
<b>4. GARANTIAS</b> - As garantias reais, Alienação Fiduciária de Imóveis Imarés e Cessão Fiduciária Imarés, e garantia fidejussória consubstanciada pela Fiança, observado que exclusivamente para fins de depósito da presente CCI na B3, a CCI ficará depositada como sendo “sem garantia” até os efetivos registros acima descritos, nos competentes cartórios e juntas comerciais competentes na forma da cláusula 3.15.3 desta Escritura de Emissão de CCI.							
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$ 35.030.000,00 (trinta e cinco milhões e trinta mil reais), na Data de Emissão.							
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 5105							
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: empreendimento imobiliário denominado “ON Imarés”, a ser desenvolvido no imóvel localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida dos Imarés, nº 318, Moema, CEP 04085-000, objeto da matrícula nº 231.448 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo;							
<b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>							
6.1	DATA	DE	PRIMEIRO	25 de setembro de 2020;			

PAGAMENTO	
6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL	25 de setembro de 2024;
6.3 PRAZO	49 (quarenta e nove) meses, contados a partir da Data de Emissão
6.4 VALOR PRINCIPAL	R\$ 35.030.000,00 (trinta e cinco milhões e trinta mil reais), na Data de Emissão.
6.5 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Taxa DI
6.6 JUROS	4,00% (quatro inteiros por cento)
6.7 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Conforme tabela no Anexo II.
6.8. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
6.9 ENCARGOS	(i) juros remuneratórios equivalentes à taxa pactuada na CCB Imarés I, incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário da CCB Imarés I apurado na data do efetivo pagamento; (ii) juros de mora de 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês; e (iii) multa não compensatória de 1% (um por cento) sobre a importância total devida.

### CCI IMARÉS II

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>					<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo, 17 de setembro de 2020			
SÉRIE	VNON	NÚMERO	02	TIPO DE CCI	INTEGRAL			
<b>1. EMISSOR</b>								
RAZÃO SOCIAL: BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.								
CNPJ: 13.220.493/0001-17								
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, Itaim Bibi								
COMPLEMENTO	26º andar, conjunto 261, sala H	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.538-133	
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>								
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.								
CNPJ: 36.113.876/0004-34								
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052								
COMPLEMENTO	13º andar, sala 132 (parte)	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004	
<b>3. DEVEDORA</b>								
RAZÃO SOCIAL: VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.								
CNPJ: 11.144.772/0001-13								
ENDEREÇO: Rua Gomes de Carvalho, nº 1.108, Vila Olímpia								
COMPLEMENTO	18º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04547-000	



			Paulo				
<b>4. GARANTIAS</b> - As garantias reais, Alienação Fiduciária de Imóveis Imarés e Cessão Fiduciária Imarés, e garantia fidejussória consubstanciada pela Fiança, observado que exclusivamente para fins de depósito da presente CCI na B3, a CCI ficará depositada como sendo “sem garantia” até os efetivos registros acima descritos, nos competentes cartórios e juntas comerciais competentes na forma da cláusula 3.15.3 desta Escritura de Emissão de CCI.							
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$ 11.865.000,00 (onze milhões, oitocentos e sessenta e cinco mil reais), na Data de Emissão.							
<b>TÍTULO:</b> Cédula de Crédito Bancário nº 5106							
<b>IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO:</b> empreendimento imobiliário denominado “ON Imarés”, a ser desenvolvido no imóvel localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida dos Imarés, nº 318, Moema, CEP 04085-000, objeto da matrícula nº 231.448 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo;							
<b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>							
6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO				25 de setembro de 2020;			
6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL				25 de setembro de 2024;			
6.3 PRAZO				49 (quarenta e nove) meses, contados a partir da Data de Emissão			
6.4 VALOR PRINCIPAL				R\$ 11.865.000,00 (onze milhões, oitocentos e sessenta e cinco mil reais), na Data de Emissão.			
6.5 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA				Taxa DI			
6.6 JUROS				5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento)			
6.7 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)				Conforme tabela no Anexo II.			
6.8. LOCAL DE PAGAMENTO				São Paulo, SP.			
6.9 ENCARGOS				(i) juros remuneratórios equivalentes à taxa pactuada na CCB Imarés I, incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário da CCB Imarés I apurado na data do efetivo pagamento; (ii) juros de mora de 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês; e (iii) multa não compensatória de 1% (um por cento) sobre a importância total devida.			

#### CCI LORENA I

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>				<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo, 17 de setembro de 2020	
SÉRIE	VNON	NÚMERO	03	TIPO DE CCI	INTEGRAL
<b>1. EMISSOR</b>					
RAZÃO SOCIAL: BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.					

CNPJ: 13.220.493/0001-17							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	26º andar, conjunto 261, sala H	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.538- 133
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052							
COMPLEMENTO	13º andar, sala 132 (parte)	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004
<b>3. DEVEDORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.							
CNPJ: 11.144.772/0001-13							
ENDEREÇO: Rua Gomes de Carvalho, nº 1.108, Vila Olímpia							
COMPLEMENTO	18º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04547-000
<p><b>4. GARANTIAS</b> - As garantias reais, Alienação Fiduciária de Imóveis Lorena e Cessão Fiduciária Lorena, e garantia fidejussória consubstanciada pela Fiança, observado que exclusivamente para fins de depósito da presente CCI na B3, a CCI ficará depositada como sendo “sem garantia” até os efetivos registros acima descritos, nos competentes cartórios e juntas comerciais competentes na forma da cláusula 3.15.3 desta Escritura de Emissão de CCI.</p>							
<p><b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$ 26.970.000,00 (vinte e seis milhões, novecentos e setenta mil reais), na Data de Emissão.</p>							
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 5107							
<p>IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: empreendimento imobiliário denominado “ON Lorena”, a ser desenvolvido no imóvel localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Lorena, nº 718, Jardins, CEP 01407-200, objeto da matrícula nº 197.635 do 4º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo, de propriedade da Camélia Desenvolvimento;</p>							
<b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>							
6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	25 de setembro de 2020;						
6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL	25 de setembro de 2024;						
6.3 PRAZO	49 (quarenta e nove) meses, contados a partir da Data de Emissão						
6.4 VALOR PRINCIPAL	R\$ 26.970.000,00 (vinte e seis milhões, novecentos e setenta mil reais), na Data de Emissão.						
6.5 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Taxa DI						
6.6 JUROS	4,00% (quatro inteiros por cento)						
6.7 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Conforme tabela no Anexo II.						
6.8. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.						
6.9 ENCARGOS	(i) juros remuneratórios equivalentes à taxa pactuada na CCB Lorena I, incidente sobre o saldo do						



	<p>Valor Nominal Unitário da CCB Lorena I apurado na data do efetivo pagamento;</p> <p>(ii) juros de mora de 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês; e</p> <p>(iii) multa não compensatória de 1% (um por cento) sobre a importância total devida.</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## CCI LORENA II

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>				<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo, 17 de setembro de 2020			
SÉRIE	VNON	NÚMERO	04	TIPO DE CCI		INTEGRAL	
<b>1. EMISSOR</b>							
RAZÃO SOCIAL: BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.							
CNPJ: 13.220.493/0001-17							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	26º andar, conjunto 261, sala H	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.538-133
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052							
COMPLEMENTO	13º andar, sala 132 (parte)	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004
<b>3. DEVEDORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.							
CNPJ: 11.144.772/0001-13							
ENDEREÇO: Rua Gomes de Carvalho, nº 1.108, Vila Olímpia							
COMPLEMENTO	18º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04547-000
<b>4. GARANTIAS</b> - As garantias reais, Alienação Fiduciária de Imóveis Lorena e Cessão Fiduciária Lorena, e garantia fidejussória consubstanciada pela Fiança, observado que exclusivamente para fins de depósito da presente CCI na B3, a CCI ficará depositada como sendo “sem garantia” até os efetivos registros acima descritos, nos competentes cartórios e juntas comerciais competentes na forma da cláusula 3.15.3 desta Escritura de Emissão de CCI.							
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$ 9.135.000,00 (nove milhões, cento e trinta e cinco mil reais), na Data de Emissão.							
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 5108							
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: empreendimento imobiliário denominado “ON Lorena”, a ser desenvolvido no imóvel localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Lorena, nº 718, Jardins, CEP 01407-200, objeto da matrícula nº 197.635 do 4º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo, de propriedade da Camélia Desenvolvimento;							
<b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>							



6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	25 de setembro de 2020;
6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL	25 de setembro de 2024;
6.3 PRAZO	49 (quarenta e nove) meses, contados a partir da Data de Emissão
6.4 VALOR PRINCIPAL	R\$ 9.135.000,00 (nove milhões, cento e trinta e cinco mil reais), na Data de Emissão.
6.5 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Taxa DI
6.6 JUROS	5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento)
6.7 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Conforme tabela no Anexo II.
6.8. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
6.9 ENCARGOS	(i) juros remuneratórios equivalentes à taxa pactuada na CCB Lorena I, incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário da CCB Lorena I apurado na data do efetivo pagamento; (ii) juros de mora de 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês; e (iii) multa não compensatória de 1% (um por cento) sobre a importância total devida.

#### CCI SÉRIE SUBORDINADA

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO:			
SÉRIE	VNON	NÚMERO	05	São Paulo, 17 de setembro de 2020			
				TIPO DE CCI	INTEGRAL		
<b>1. EMISSOR</b>							
RAZÃO SOCIAL: BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.							
CNPJ: 13.220.493/0001-17							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	26º andar, conjunto 261, sala H	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.538-133
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052							
COMPLEMENTO	13º andar, sala 132 (parte)	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004
<b>3. DEVEDORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.							
CNPJ: 11.144.772/0001-13							
ENDEREÇO: Rua Gomes de Carvalho, nº 1.108, Vila Olímpia							
COMPLEMENTO	18º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04547-000



			Paulo				
<b>4. GARANTIAS</b> - Sem garantia real							
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na Data de Emissão.							
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 5109							
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: o empreendimento listado no Anexo III.							
<b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>							
6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO				25 de setembro de 2020;			
6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL				25 de setembro de 2024;			
6.3 PRAZO				49 (quarenta e nove) meses, contados a partir da Data de Emissão			
6.4 VALOR PRINCIPAL				R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na Data de Emissão.			
6.5 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA				Taxa DI			
6.6 JUROS				6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) a.a.			
6.7 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)				Conforme tabela no Anexo II.			
6.8. LOCAL DE PAGAMENTO				São Paulo, SP.			
6.9 ENCARGOS				(i) juros remuneratórios equivalentes à taxa pactuada na CCB Série Subordinada, incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário da CCB Série Subordinada apurado na data do efetivo pagamento; (ii) juros de mora de 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês; e (iii) multa não compensatória de 1% (um por cento) sobre a importância total devida.			

**ANEXO II**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 190ª, 191ª E 192ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 17 DE SETEMBRO DE 2020**

*Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios*

**CRI SÉRIE SÊNIOR**

<b>Período:</b>	<b>Data de Vencimento do CRI</b>	<b>Valor Global da 190ª Série</b>	<b>Preço Unitário (P.U.) (SDi) - 190ª Série</b>	<b>Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)</b>	<b>Pagamento de Juros?</b>
Emissão	17/09/2020	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00		
1	28/09/2020	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
2	27/10/2020	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
3	26/11/2020	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
4	29/12/2020	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
5	26/01/2021	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
6	26/02/2021	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
7	26/03/2021	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
8	27/04/2021	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
9	26/05/2021	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
10	28/06/2021	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
11	27/07/2021	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
12	26/08/2021	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
13	28/09/2021	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
14	26/10/2021	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
15	26/11/2021	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
16	28/12/2021	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
17	26/01/2022	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
18	02/03/2022	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
19	28/03/2022	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
20	26/04/2022	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
21	26/05/2022	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
22	28/06/2022	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
23	26/07/2022	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
24	26/08/2022	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
25	27/09/2022	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
26	26/10/2022	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
27	28/11/2022	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
28	27/12/2022	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
29	26/01/2023	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
30	28/02/2023	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
31	28/03/2023	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
32	26/04/2023	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
33	26/05/2023	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
34	27/06/2023	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
35	26/07/2023	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
36	28/08/2023	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
37	26/09/2023	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
38	26/10/2023	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
39	28/11/2023	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
40	27/12/2023	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
41	26/01/2024	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim



42	27/02/2024	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
43	26/03/2024	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
44	26/04/2024	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
45	28/05/2024	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
46	26/06/2024	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
47	26/07/2024	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
48	27/08/2024	R\$62.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
49	26/09/2024	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

### CRI SÉRIE MEZANINO

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor Global da 191ª Série	Preço Unitário (P.U.) (SDi) - 191ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	17/09/2020	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00		
1	28/09/2020	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
2	27/10/2020	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
3	26/11/2020	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
4	29/12/2020	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
5	26/01/2021	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
6	26/02/2021	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
7	26/03/2021	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
8	27/04/2021	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
9	26/05/2021	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
10	28/06/2021	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
11	27/07/2021	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
12	26/08/2021	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
13	28/09/2021	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
14	26/10/2021	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
15	26/11/2021	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
16	28/12/2021	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
17	26/01/2022	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
18	02/03/2022	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
19	28/03/2022	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
20	26/04/2022	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
21	26/05/2022	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
22	28/06/2022	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
23	26/07/2022	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
24	26/08/2022	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
25	27/09/2022	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
26	26/10/2022	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
27	28/11/2022	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
28	27/12/2022	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
29	26/01/2023	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
30	28/02/2023	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
31	28/03/2023	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
32	26/04/2023	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
33	26/05/2023	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim



34	27/06/2023	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
35	26/07/2023	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
36	28/08/2023	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
37	26/09/2023	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
38	26/10/2023	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
39	28/11/2023	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
40	27/12/2023	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
41	26/01/2024	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
42	27/02/2024	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
43	26/03/2024	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
44	26/04/2024	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
45	28/05/2024	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
46	26/06/2024	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
47	26/07/2024	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
48	27/08/2024	R\$21.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
49	26/09/2024	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

### CRI SÉRIE SUBORDINADA

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor Global da 192ª Série	Preço Unitário (P.U.) (SDi) - 192ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	17/09/2020	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00		
1	28/09/2020	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
2	27/10/2020	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
3	26/11/2020	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
4	29/12/2020	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
5	26/01/2021	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
6	26/02/2021	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
7	26/03/2021	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
8	27/04/2021	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
9	26/05/2021	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
10	28/06/2021	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
11	27/07/2021	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
12	26/08/2021	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
13	28/09/2021	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
14	26/10/2021	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
15	26/11/2021	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
16	28/12/2021	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
17	26/01/2022	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
18	02/03/2022	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
19	28/03/2022	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
20	26/04/2022	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
21	26/05/2022	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
22	28/06/2022	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
23	26/07/2022	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
24	26/08/2022	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
25	27/09/2022	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
26	26/10/2022	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
27	28/11/2022	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
28	27/12/2022	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
29	26/01/2023	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim



30	28/02/2023	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
31	28/03/2023	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
32	26/04/2023	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
33	26/05/2023	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
34	27/06/2023	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
35	26/07/2023	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
36	28/08/2023	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
37	26/09/2023	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
38	26/10/2023	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
39	28/11/2023	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
40	27/12/2023	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
41	26/01/2024	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
42	27/02/2024	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
43	26/03/2024	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
44	26/04/2024	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
45	28/05/2024	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
46	26/06/2024	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
47	26/07/2024	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
48	27/08/2024	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
49	26/09/2024	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim



ANEXO III

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 190ª, 191ª E 192ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 17 DE SETEMBRO DE 2020

*Declaração da Emissora*

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, 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/ME sob o nº 09.304.427/0001-58, por seus representantes legais ao final assinados (“Emissora”), na qualidade de emissora, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 190ª, 191ª e 192ª Séries de sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, em que a **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.335, 26º andar, conjunto 261, sala H, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.220.493/0001-17 (“Coordenador Líder”), atua como intermediário líder e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização da Emissão.

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, 17 de setembro de 2020.

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:



ANEXO IV

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 190ª, 191ª E 192ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 17 DE SETEMBRO DE 2020

*Declaração do Coordenador Líder*

**BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.335, 26º andar, conjunto 261, sala H, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.220.493/0001-17 ("Coordenador Líder"), na qualidade de Coordenador Líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 190ª, 191ª e 192ª Séries da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, 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/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), em que a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização da Emissão.

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, 17 de setembro de 2020.

**BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**  
*Coordenador Líder*

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

ANEXO V

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 190ª, 191ª E 192ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO 17 DE SETEMBRO DE 2020

*Declaração do Agente Fiduciário*

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social ( "Agente Fiduciário" ), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 190ª, 191ª e 192ª Séries da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, 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/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização da Emissão.

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, 17 de setembro de 2020.

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

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

## ANEXO VI

### AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 190ª, 191ª E 192ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 17 DE SETEMBRO 2020

#### *Declaração da Instituição Custodiante*

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante da (i) *Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais com Garantia Real e Fidejussória sob a Forma Escritural com Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças*, por meio da qual foram emitidas pela **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, 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/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Emissora” ou “Securitizadora”) as CCI nº 01 e 02 - Série VNON; (ii) *Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais com Garantia Real e Fidejussória sob a Forma Escritural com Constituição de Alienação Fiduciária Sob Condição Suspensiva em Garantia e Outras Avenças*, por meio da qual foram emitidas pela Securitizadora as CCI nº 03 e 04 - Série VNON; e (iii) *Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real sob a Forma Escritural e Outras Avenças*, por meio da qual foi emitida pela Securitizadora a CCI nº 05 - Série VNON (em conjunto, as “Escrituras de Emissão de CCI”), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue, para custódia, as Escrituras de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 190ª, 191ª e 192ª Séries da 1ª emissão da Emissora (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), foi realizada por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* da Emissão, firmado em 17 de setembro de 2020 entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário (“Termo de Securitização”), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/97. O regime fiduciário foi registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e as Escrituras de Emissão de CCI encontram-se, respectivamente, registrado e custodiada 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, 17 de setembro de 2020.

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

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

ANEXO VII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 190ª, 191ª E 192ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 17 DE SETEMBRO DE 2020

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.  
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04534-004, São Paulo/SP  
CNPJ/ME nº: 36.113.876/0004-34  
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva  
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ  
CPF/ME nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI  
Número da Emissão: 1ª  
Número da Série: 190ª, 191ª e 192ª  
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.  
Quantidade: 62.000 (190ª); 21.000 (191ª); 30.000 (192ª)  
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Instrução CVM nº 583, 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, 17 de setembro de 2020.

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

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

**ANEXO VIII**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 190ª, 191ª E 192ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 17 DE SETEMBRO DE 2020**

***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:

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 43</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 21.937.619,60</b>	<b>Quantidade de ativos: 65</b>
<b>Data de Vencimento: 10/04/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: 8,5% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Informar se foi recebida a resposta da Notificação enviada pela Habitasec em 16/04/2020; e - Cópia da DF da Cedente e Verificação do índice financeiro (dívida líquida/Ebitda deve ser <=5) pela Securitizadora, referente ao ano de 2018, cujo prazo era abril de 2019.	
<b>Garantias:</b> (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliário oriundos do Contrato de Locação; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 371.058 do 9º Ofício de Imóveis do Rio de Janeiro; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de cartão de crédito decorrentes da exploração comercial do empreendimento hoteleiro administrado pela Devedora, o qual deverá equivaler a 110% da próxima parcela de amortização e remuneração de CRI; (v) Fiança prestada pela Amelpar Participações Ltda, Sra. Eulália Balbina Lema Suarez e Sr. Secundino Lema Suarez, no Contrato de Cessão; (vi) Fundo de Reserva equivalente a 4 parcelas integrais imediatamente vincendas dos CRI; e (vii) Fundo de Performance equivalente a 4 parcelas integrais imediatamente vincendas dos CRI.	

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 48</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 23.206.042,74</b>	<b>Quantidade de ativos: 69</b>
<b>Data de Vencimento: 20/01/2021</b>	
<b>Taxa de Juros: 12,68% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos da venda de unidades comerciais do Empreendimento construído no imóvel objeto da matrícula nº 45.752 do 2º Registro de Imóveis de Santa Catarina; (ii) Alienação Fiduciária de 40.000 cotas de emissão do Fundo de Investimento Imobiliário SC 401; e (iii) Coobrigação assumida pelo Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 no Contrato de Cessão.	

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 53</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 72.600.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 242</b>
<b>Data de Vencimento: 15/05/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: 9,85% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	

**Inadimplementos no período:** Pendências: Novo período incluído e solicitado: - Relatórios anuais de gestão, devidos em até 90 dias após o encerramento de cada exercício social, quais seja, 03/2016, 03/2017, 03/2018 e 03/2019 conforme cl. 8.2 (b.i) do TS; e - Cálculo do índice de Cobertura do Serviço da Dívida devido em maio/2016 e os demais mensais devido à partir de Junho/2016 até Abril/2020, tendo em vista o não recebimento, nos termos da cl. 3.6 j do Contrato de Cessão.

**Garantias:** (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Compromisso de Compra e Venda Center Shopping, do Compromisso de Compra e Venda Paralela Shopping e do Compromisso de Compra e Venda West Shopping; (ii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 7,50% do imóvel objeto das matrículas nº 286.377 a 286.534 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (?Alienação Fiduciária Center Shopping?); (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 17,50% do imóvel objeto da matrícula 16.326 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba (?Alienação Fiduciária Crystal Plaza?); (iv) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 11% do imóvel objeto da matrícula 14.204 do 2º Registro de Imóveis de Salvador (?Alienação Fiduciária Paralela Shopping?); (v) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 7,50% do imóvel objeto das matrículas 148.748, 187.159 e 172.796 a 173.064 do 4º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (?Alienação Fiduciária West Shopping?); (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da exploração comercial dos Imóveis (?Cessão Fiduciária Direitos Creditórios?); (vii) Cessão Fiduciária do Valor da Cessão até a verificação das Condições Precedentes B; (viii) Cash Collateral 01 equivalente a 75,04% dos créditos decorrentes do Compromisso de Venda e Compra; (ix) Cash Collateral 02 equivalente a 85% dos créditos provenientes da exploração comercial dos imóveis.

**Emissora:** Habitasec Securitizadora S.A.

**Ativo:** CRI

**Série:** 54

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 180.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 600

**Data de Vencimento:** 15/05/2029

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

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Relatórios anuais de gestão, devidos em até 90 dias após o encerramento de cada exercício social, quais seja, 03/2016, 03/2017, 03/2018 e 03/2019 conforme cl. 8.2 (b.i) do TS; e - Cálculo do índice de Cobertura do Serviço da Dívida devido em maio/2016 e os demais mensais devido à partir de junho/2016 até março/2020, tendo em vista o não recebimento, nos termos da cl. 3.6 j do Contrato de Cessão.

**Garantias:** (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Compromisso de Compra e Venda Center Shopping, do Compromisso de Compra e Venda Paralela Shopping e do Compromisso de Compra e Venda West Shopping; (ii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 22,50% do imóvel objeto das matrículas nº 286.377 a 286.534 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (?Alienação Fiduciária Center Shopping?); (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 52,50% do imóvel objeto da matrícula 16.326 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba (?Alienação Fiduciária Crystal Plaza?); (iv) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 33% do imóvel objeto da matrícula 14.204 do 2º Registro de Imóveis de Salvador ("Alienação Fiduciária Paralela Shopping"); (v) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 22,50% do imóvel objeto das matrículas 148.748, 187.159 e 172.796 a 173.064 do 4º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Alienação Fiduciária West Shopping"); (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da exploração comercial dos Imóveis ("Cessão Fiduciária Direitos Creditórios"); (vii) Cessão Fiduciária do Valor da Cessão até a verificação das Condições Precedentes B; (viii) Cash Collateral 01 equivalente a 62,02% dos créditos decorrentes do Compromisso de Venda e Compra; (ix) Cash Collateral 02 equivalente a 85% dos créditos provenientes da exploração comercial dos imóveis.

**Emissora:** Habitasec Securitizadora S.A.

**Ativo:** CRI

**Série:** 55

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 8.474.924,93

**Quantidade de ativos:** 28

**Data de Vencimento:** 20/07/2022

**Taxa de Juros:** 12% a.a. na base 360.

<b>Status: INADIMPLENTE</b>
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Status quanto ao descumprimento pecuniário, devido ao não pagamento da parcela de amortização desde abril/2018 (inclusive), até a presente data; - Comprovação do recebimento ou não, pelo patrimônio separado, dos valores referentes à venda dos lotes, conforme listado na notificação enviada pela Securitizadora em 21/09/17, no valor de R\$868.476,39, devidamente acrescidos das penalidades da cláusula 1.6 do Contrato de Cessão Fiduciária; - Status quanto ao não atendimento do prazo estabelecido para formalização do aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para atualizar a relação de créditos cedidos; - Comprovação do recebimento ou não, pelo patrimônio separado, da recomposição do Valor Mínimo da Garantia (conforme documento recebido, o referido valor mínimo estaria descumprido desde 11/2015 até 06/2018) - Status quanto ao descumprimento do Valor Mínimo de Garantia referente aos meses de julho/2018 a abril de 2020; e - Comprovação do recebimento ou não, pelo patrimônio separado, da quantia de R\$ 1.854.595,28, conforme notificação encaminhada em 27 de setembro de 2018.
<b>Garantias:</b> (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos da CCB nº DOMUS 1707/2015; (ii) Alienação Fiduciária de 75% das cotas de emissão da Valência I - Pirapozinho Urbanizadora SPE Ltda; e (iii) Cessão Fiduciária de 75% dos Direitos Creditórios oriundos da venda dos lotes do Empreendimento listados nos Anexos I e II do Contrato de Cessão Fiduciária.

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 63</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 100000</b>
<b>Data de Vencimento: 10/12/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Apólice de Seguro Renovada dos Empreendimentos Partage III e IV, referente ao ano de 2019-2020; - Apólice de Seguro Renovada dos Empreendimentos Partage I e II, com data a partir de 22.03.2020; - Apólice de Seguro - Vinpar (Avenida Presidente Juscelino Kubitschek), com vigência a partir 01/01/2020; - Apólice de Seguro - Pratapar (Condomínio Edifício Pedro Mariz), com vigência a partir de 01/01/2020; - Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Partage Empreendimentos S.A. (Consolidada com a XPAR) e da Triagem Empreendimentos e Participações S.A., acompanhada da abertura das dívidas e financiamentos por banco e operação, bem como cronograma de amortização da dívida aberta por operação, referente ao ano de 2019; - Cópias dos Laudos de Avaliação atualizados de todos os imóveis de propriedade da Partage Empreendimentos S.A.; - (i) relatório gerencial semestral para fins de acompanhamento da ocorrência de qualquer condição suspensiva, caso haja e, (ii) planilha indicando o valor dos créditos imobiliários representados integralmente pelas CCI e a data em que foram depositados na Conta Centralizadora, desde o início da operação até o 2º semestre/2019, na forma da cl. 6.1.1 (v) do Contrato de Cessão; No que se refere a AGT de 01/07/2019, restam pendentes com relação a cada uma das Cedentes: - Cópia da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT, emitida em nome do condomínio, se aplicável; - Cópia da Certidão de distribuição da Justiça do Trabalho pelo período de 10 (dez) anos, emitida em nome do condomínio, se aplicável; - Cópia da Certidões dos distribuidores de ações cíveis e criminais da Justiça Federal - período de 10 (dez) anos, emitida em nome do condomínio, se aplicável; - Cópias das Certidões dos distribuidores cíveis - finalidade: processos extintos e em andamento (abrangendo executivos fiscais municipais e estaduais, família, pedidos de falência e recuperação judicial, bem como juizado especial - período de 10 (dez) anos, emitida em nome de condomínio, se aplicável; - Cópia da Declaração de inexistência de despesas condominiais, firmada pelo síndico com firma reconhecida, acompanhada de cópia autenticada da respectiva ata de eleição, se aplicável; - Cópia da Certidões de todos os cartórios de registro de títulos e documentos das cidades onde se mantém estabelecimento, referente aos últimos 05 anos; - Cópia da Certidão dos Distribuidores Estaduais e Federais de Segunda Instância com Jurisdição sobre a comarca de SP com relação a feitos de sua competência originária; - Cópia da Certidão Negativa de contribuições previdenciárias e de terceiros, expedida pela Secretaria da Receita Federal; - Cópia da Certidão Simplificada, expedida pela Junta Comercial; - Cópia da Certidão das Promotorias Gerais de Justiça do Meio Ambiente (Inquéritos Cíveis Públicos, expedida na comarca de SP; - Cópia da Certidão dos Cartórios de Protesto, expedidas na comarca de SP; - Cópia da Certidão dos Distribuidores Criminais e de Execuções Criminais, expedidas pelos distribuidores da comarca de SP; - Cópia da Certidão dos Distribuidores de Falências e Concordatas, expedidas pelos distribuidores da comarca de SP; - Cópia da Certidão dos Distribuidores Cíveis, expedidas pelos distribuidores da	





comarca de SP; - Cópia da Certidão das Promotorias da Justiça de Acidente do Trabalho, expedidas na comarca de SP; - Cópia da Certidão dos Distribuidores da Justiça do Trabalho, expedidas pelos distribuidores da comarca de SP; - Cópia da Certidão Negativa dos Registros de Distribuição de Executivos Fiscais, expedida pelos distribuidores do Estado de SP; - Cópia da Certidão de Distribuição de Ações e Execuções Cíveis, Criminais e Fiscais, expedida pelos distribuidores do Estado de SP; - Cópia da Certidão de Tributos Estaduais, expedida pela Secretaria da Fazenda do Estado de SP; - Cópia da Certidão de Regularidade do FGTS - CRF, expedido pela Caixa Econômica Federal; - Cópia da Certidão Conjunta Negativa da Dívida Ativa da União e de Quitação de Tributos Administrados pela Secretaria da Receita Federal e pela PGFN (Fazenda Nacional e INSS unificada); - Cópia da Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, expedida pela Receita Federal do Brasil; - Cópia do Livro de ações atualizado; e - Cópia da Certidão Negativa de Débito, expedida pelo INSS. No que se refere a AGT de 22/10/2019 restam pendentes: - Aditamento ao Contrato de Cessão, constando o deliberado nas AGTs de 01/07/2019 e 22/10/2019; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, constando o deliberado nas AGTs de 01/07/2019 e 22/10/2019; e - Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária (Partage I para exclusão do imóvel em garantia), constando o deliberado nas AGTs de 01/07/2019 e 22/10/2019.

**Garantias:** (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários decorrentes Contratos de Locação Lastro; (ii) Fiança prestada pela Partage Empreendimentos e Participações S.A., nos termos do Contrato de Cessão; (iii) Alienação Fiduciária dos Imóvel Partage objeto das matrículas 138.652, 138.656 a 138.658, 185.114 a 185.116; (iv) Alienação Fiduciária dos Imóvel Pratapar objeto da matrícula nº 162.178; (v) Alienação Fiduciária Imóvel Vinpar objeto da matrícula nº 176.471, 176.472, 176.474; (vi) Cessão Fiduciária de direitos creditórios que sobejarem eventual excussão da Alienação Fiduciária Imóvel Partage ("Cessão Fiduciária Direitos Creditórios Partage"); (vii) Cessão Fiduciária de direitos creditórios oriundos dos Contratos de Locação Garantia; Adicionalmente, na ocorrência das hipóteses previstas na cláusula 8.7 do Termo de Securitização, a Cedente deverá constituir garantia adicional correspondente à (i) Carta de Fiança Bancária, contratada em alternativa à constituição do Cash Colateral, acima do Valor Mínimo de Cobertura Imóveis, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária; e/ou (ii) Cash Colateral, em alternativa à contratação da Carta de Fiança Bancária, acima do Valor Mínimo de Cobertura Imóveis, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária.

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 66</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 8.013.192,75</b>	<b>Quantidade de ativos: 25</b>
<b>Data de Vencimento: 15/07/2024</b>	
<b>Taxa de Juros: 12% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificar junto à Securitizadora se o valor da Razão Mínima de Garantia corresponde a 120% (cento e vinte por cento) da PMT do CRI, referente ao mês de Março de 2020; e - Comprovação da destinação dos recursos (operação antiga).	
<b>Garantias:</b> (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI e suas Garantias, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, (ii) Alienação Fiduciária de Ações ? SPE correspondente a 60% (sessenta por cento) das Ações de emissão da SPE São José dos Campos S.A., (iii) Alienação Fiduciária de Ações sobre a totalidade das ações de Emissão da FS Participações S.A., (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 60% (sessenta por cento) dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes da fase III do Empreendimento Imobiliário, (v) Cessão Fiduciária de Conta Centralizadora que receberá os recursos correspondentes a 60% (sessenta por cento) dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes da fase III do Empreendimento Imobiliário. Na Data de Emissão, as Garantias estão constituídas, mas não registradas, sendo que os respectivos protocolos e registros são condições suspensivas para o pagamento do valor da cessão no âmbito do Contrato de Cessão, consoante item 2.3 do referido contrato.	

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 79</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 47.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 47000</b>





<b>Data de Vencimento:</b> 10/03/2021	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendência: - Verificação da Razão Mínima da Garantia, referente ao mês de Março de 2020; - Relatório de gestão apresentava o mínimo de 121,24% e 129,90% e 139,89% de dezembro a fevereiro respectivamente, com uma observação de que esta redução era devida a AGT de 21/11/19. Ocorre que a AGT de 21/11/2019 delibera pela Amex para redução da dívida e, conseqüentemente, enquadramento da razão naquele período de dezembro, porém não alterava o percentual de 180% para 120%. Em 05/03/2020 contatamos a Securitizadora e fomos informados que haverá nova AGT para deliberação do percentual, ainda que retroativo, pois de fato não foi objeto de aprovação; - informações sobre eventuais laudo de avaliação que tenham sido emitidos (caso os imóveis fiquem mais de 6 meses sem venda) para fins de atualização do valor de garantia atribuídos pelas partes nos contratos de AF e cômputo da razão de garantia; - Cópia assinada o 2º Aditamento à CCB comprovando a alteração da TX, tendo em vista a AGT de 21/11/2019; - Via original assinada o 1º Aditamento à CCI comprovando a alteração da TX, tendo em vista a AGT de 21/11/2019, para fins de aditamento na b3 da TX da CCI;	
<b>Garantias:</b> (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários oriundos da CCB nº FP 0014/17 emitida pela Gafisa S.A. , e representado por CCI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sobre os imóveis relacionados em cada um dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Cessão Fiduciária de Contas Correntes onde serão creditados todos os recursos decorrentes das futuras comercialização das unidades autônomas dos imóveis, bem como quaisquer outras receitas que sejam destinadas ao pagamento da CCB.	

<b>Emissora:</b> Habitasec Securitizadora S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 85	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 50.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 50000
<b>Data de Vencimento:</b> 20/08/2021	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Comprovante de pagamento de IPTU, condomínio e demais encargos relacionados aos Imóveis, desde o início da operação até janeiro/2020, conforme cl. 9.1 (xvii) da CCB.	
<b>Garantias:</b> (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários oriundos da CCB nº 120820-1; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Anexo II de cada um dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrado entre cada uma das Fiduciantes e a Emissora.	

<b>Emissora:</b> Habitasec Securitizadora S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 90	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 10.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 1
<b>Data de Vencimento:</b> 27/07/2021	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: -Comprovação da manutenção do Fundo de Reserva, referente aos meses de Fevereiro a Abril de 2020; e - Declaração da Devedora atestando o cumprimento das obrigações, referente ao período de 26.09.2018 a 26.03.2019, 27.03.2019 a 27.09.2019 e 28.09.2019 a 28.03.2020.	
<b>Garantias:</b> (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários oriundos da CCB nº FP FIIV 01/17; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Anexo II de cada um dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrado entre cada uma das Fiduciantes e a Emissora; e (iii) Garantia Fidejussória prestada pelos Fiadores os Srs. José Roberto Teixeira Pinto e Mauro Teixeira Pinto no âmbito do Contrato de Cessão.	

<b>Emissora:</b> Habitasec Securitizadora S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 97	<b>Emissão:</b> 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 28.000.000,00	Quantidade de ativos: 28000
Data de Vencimento: 26/10/2021	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários oriundos da CCB nº FP FIIV 03/17; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Anexo II do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrado entre a Fiduciante e a Emissora; e (iii) Garantia Fidejussória prestada pelos Fiadores os Srs. Eduardo Antonio Sahadi Ditolvo, Heloisa Helena Sitrangulo Ditolvo, Júlio César da Silveira Lemos, Glaura Guimarães Lemos e Cláudio José Sitrângulo no âmbito do Contrato de Cessão.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 99	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.500.000,00	Quantidade de ativos: 8500
Data de Vencimento: 27/12/2021	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Fundo de Reserva: (i) Valor equivalente a 3 (três) meses de Juros Remuneratórios baseado na estimativa de valor para os 3 (três) meses subsequentes a Data de Pagamento; e (ii) Valor equivalente a 6 (seis) meses de despesas relacionadas a condomínio e IPTU dos Imóveis, referente aos meses de Novembro de 2019 a Abril de 2020; - Via original da AGT de maio de 2018, devidamente assinada, tendo em vista a deliberação pela alteração das condições da oferta (emissão de 59 novas CCI's); e - Via original do Aditamento ao TS constando alteração das condições da oferta (emissão de 59 novas CCI's) ocorrida no âmbito da AGT de maio de 2018.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários oriundos das CCB nº FP FIIV 01/18 a 60/18; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Anexo II dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Garantia Fidejussória consubstanciada por pessoas físicas, definidas na cláusula 1.1 do Termo de Securitização; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 100	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.300.000,00	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 25/11/2020	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Comprovação do registro da garantia junto à matrícula 191.725, tendo em vista o não recebimento; - Cópia assinada do 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; e - Comprovação do registro do 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel junto à todas as matrículas, tendo em vista o não recebimento.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis de propriedade da Viareggio SPE Empreendimentos imobiliários Ltda., conforme identificados no Anexo I do respectivo contrato; (iii) Fiança consubstanciada por pessoas físicas no âmbito do Contrato de Cessão; e (iv) Fundo de Reserva constituído através da retenção de parte do Preço de Aquisição Líquido, na forma da cláusula 2.9.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 108	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.600.000,00	Quantidade de ativos: 5600
Data de Vencimento: 25/02/2022	

<b>Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação da Razão de Garantia Corrente, referente aos meses de Dezembro de 2019 a Abril de 2020; e - da Devedora: cópia das matrículas abaixo: Matrícula: 87.306; 87.348; 87.381; 145.879; 145.880; 145.881; 145.882.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis de propriedade da CHÁCARA SANTA MÔNICA SPE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., registrados sob as matrículas identificadas no Anexo I do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Garantia Fidejussória consubstanciada por pessoas físicas; e (iii) Fundo de Reserva cujo valor total deverá cobrir o montante equivalente as seguintes despesas, a ser recalculado mensalmente (a) 3 (três) meses de Juros Remuneratórios, com base na última Taxa DI (conforme definido abaixo) divulgada pela B3; e (b) 6 (seis) meses de despesas relacionadas a condomínio e IPTU dos Imóveis.	

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 111</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 90000</b>
<b>Data de Vencimento: 30/06/2022</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação do Fundo de Reserva, referente aos meses de Março de 2019 a Abril de 2020; - 2º Aditamento ao Contrato de Cessão registrado no RTD SP; - Comprovação da Razão de Garantia Corrente em 157% até 01/03/2020; - Comprovação da Razão de Garantia Corrente em 200% até 01/06/2020; - 1 e 2º Aditamentos à Escritura de Debêntures registrado na JC; - Cópia de parte das Matrículas dos imóveis (Anexo II da AF de Imóveis) contendo o cancelamento da hipoteca; - Cópia de parte das matrículas dos Imóveis em garantia comprovando o registro da AF em favor da Securitizadora; - Cópia do Boletim de Subscrição das debêntures; - Declaração atestando a ocorrência ou não dos eventos de Vencimento Antecipado, referente aos períodos do Segundo Semestre de 2018, Primeiro Semestre de 2019 e Segundo Semestre de 2019, nos termos das cláusulas 7.1.1 ?b? da Escritura de Emissão de Debêntures; - Cópia do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo que tenha sido emitido pelo técnico responsável das obras, dos períodos de 01 de julho de 2018 a 30 de setembro de 2018, 01 de outubro de 2018 à 31 de dezembro de 2018, 01 de janeiro de 2019 a 31 de março de 2019, 01 de abril de 2019 a 30 de junho de 2019, 01 de julho de 2019 a 30 de setembro de 2019 e 01 de Janeiro de 2020 a 31 de Março de 2020, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termo da cláusula 3.5.2 da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019;	
<b>Garantias:</b> (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Fundo de Reserva.	

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 114</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 16000</b>
<b>Data de Vencimento: 25/07/2022</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Gestão, referente ao mês de fevereiro de 2020; e - Declaração/Relatório de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo VI da CCB, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Trimestre anterior, para fins de caracterização dos recursos oriundos da CCB, nos termo da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, referente aos períodos de fevereiro a abril, maio a julho, agosto a outubro e novembro de 2019 a janeiro de 2020 e fevereiro a abril de 2020.	

Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, livres e desembaraçados de quaisquer ônus; (iii) Fiadores, representados por três pessoas físicas, que garantem o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e (iv) Fundo de Reserva.

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 119</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 10000</b>
<b>Data de Vencimento: 29/09/2022</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia Corrente, referente aos meses de Fevereiro a Março (200%); e</b>	
<b>Garantias: Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; Alienações Fiduciárias de Imóveis sobre imóveis livres e desembaraçados de quaisquer ônus; Fiadores, sendo estes 5 pessoas físicas, assumindo a responsabilidade pelo pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; Fundo de Reserva, cujo valor total deverá cobrir o montante, apurado mensalmente, equivalente a 3 parcelas de Juros Remuneratórios e 6 meses de despesas relacionadas a condomínio e IPTU dos Imóveis.</b>	

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 120</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 33.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 33000</b>
<b>Data de Vencimento: 10/06/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8,95% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação dos pagamentos e repasses dos Direitos Creditórios sejam depositados na Conta Arrecadadora, de modo a comprovar o Índice Mínimo de Garantia, previsto na cláusula 9.1.2 da Emissão de Debêntures, referente aos meses de Julho de 2019 a Janeiro de 2020; - Cópia do Termo de Liberação da Alienação Fiduciária do Imóvel Ribeirão ao Banco ABC Brasil S.A, como garantia da CCB 4841618, conforme cl. 2.5 do Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel Ribeirão; - Via original do 2º Aditamento ao Termo de Securitização; - Via original do 2º Aditamento a Emissão de CCI; e - Via original do 1º Aditamento a Emissão de CCI. Encontra-se em andamento as novas minutas de aditamento ao TS, lastro e CCI, de forma que a equipe CCI, tão logo recebido o 2º Aditamento a Escritura de emissão de CCI, em andamento, deverá lançar no sistema a alteração, bem como realizar a cobrança.</b>	
<b>Garantias: Os CRI contarão com as seguintes garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária; e (iv) Fundo de Reserva. Garantia compartilhada com a Série 121ª da 1ª Emissão da Habitasec.</b>	

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 121</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 17.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 17000</b>
<b>Data de Vencimento: 10/06/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8,95% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação dos pagamentos e repasses dos Direitos Creditórios sejam depositados na Conta Arrecadadora, de modo a comprovar o Índice Mínimo de Garantia, previsto na cláusula 9.1.2 da Emissão de Debêntures, referente aos meses de Julho de 2019 a Janeiro de 2020; - Cópia do Termo de Liberação da Alienação Fiduciária do Imóvel Ribeirão ao Banco ABC Brasil S.A, como garantia da CCB 4841618, conforme cl. 2.5 do</b>	

Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel Ribeirão; - Via original do 2º Aditamento ao Termo de Securitização; - Via original do 2º Aditamento a Emissão de CCI; e - Via original do 1º Aditamento a Emissão de CCI.

**Garantias: Os CRI contarão com as seguintes garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária; e (iv) Fundo de Reserva. Garantia compartilhada com a Série 120ª da 1ª Emissão da Habitasec.**

**Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 124**

**Emissão: 1**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 60000**

**Data de Vencimento: 21/01/2029**

**Taxa de Juros: IGP-M + 9,5% a.a. na base 360.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Relatório Gerencial, contendo as informações identificadas por lote e que estão descritas no Contrato de Cessão Fiduciária, referente aos meses de dezembro de 2018 a março de 2020; - Declaração/Relatório de verificação, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora, nos moldes do modelo do Anexo III das CCB 01 a 04, relativo aos períodos de 01 de setembro de 2019 a 30 de novembro de 2019 e 01 de Dezembro de 2019 a 28 de Fevereiro de 2020, nos termos das cláusulas 3.5 da Escritura de Emissão de Debêntures e os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras do empreendimento GYN04-GO desde a data da emissão da escritura até Fevereiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das CCB 01 a 04, nos termos do item 8 do quadro resumo das CCBs conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Informações sobre o Cronograma Físico-financeiro das Obras do empreendimento Villagio Azzurre desde a data da emissão da escritura até Fevereiro de 2020, tendo em vista que consta um valor destinado divergente do descrito na declaração, de forma que aguardamos informações sobre essa diferença para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das CCB 01 a 04, nos termos do item 8 do quadro resumo das CCBs conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Informações sobre o Cronograma Físico-financeiro das Obras do empreendimento Alta Vista desde a data da emissão da escritura até Fevereiro de 2020, tendo em vista que consta um valor destinado divergente do descrito na declaração, de forma que aguardamos informações sobre essa diferença para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das CCB 01 a 04, nos termos do item 8 do quadro resumo das CCBs conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo emitido(s) pelo técnico responsável pelas obras, desde a data da emissão da escritura até 31 de dezembro de 2019, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das CCB 01 a 04, nos termos do item 8 do quadro resumo das CCBs conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 01, registrado no RTD da Cidade de Goiânia /GO; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 03, registrado no RTD da Cidade de Goiânia /GO; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 04, registrado nos RTDs da Cidade de Goiânia /GO e Mateus/ES; - Cópia do Contrato de Cessão de Créditos, registrado nos RTDs de Goiânia/GO e São Mateus/ES; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária 04, registrado no RTD da Cidade de São Mateus/ES; - Cópia da lteração do Contrato Social da Devedora 01 BrDU SPE VÁRZEA GRANDE LTDA., fazendo constar as quotas alienadas em favor da Securitizadora, registrada na Junta Comercial; - Cópia da Alteração do Contrato Social da Devedora 02 BrDU SPE TANGARÁ DA SERRA LTDA., fazendo constar as quotas alienadas em favor da Securitizadora, registrada na Junta Comercial; - Cópia da Alteração do Contrato Social da Devedora 03 BrDU SPE CUIABÁ 01 LTDA., fazendo constar as quotas alienadas em favor da Securitizadora, registrada na Junta Comercial; - Cópia da Alteração do Contrato Social da Devedora 04 BrDU SPE SÃO MATEUS LTDA., fazendo constar as quotas alienadas em favor da Securitizadora, registrada na Junta Comercial; - Cópia das Demonstrações financeiras, balancetes, acompanhados de notas explicativas das Devedoras 01 a 04 referente aos encerramentos de 31/12/2018 e 31/12/2019, nos termos da cláusula 11.1 ?vii? da CCB; - Cópia da Notificação aos Adquirentes dos empreendimentos, acerca da cessão fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos da cl. 1.1.7 e 5.1 ?i? do Contrato de Cessão Fiduciária; - Comprovação do pagamento pela Devedora 01 BrDU SPE VÁRZEA GRANDE LTDA. da Cédula de Crédito Bancário e dos respectivos créditos imobiliários, os quais encontram-se vinculados à 8ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A. (?Divida?), com a consequente liberação da cessão fiduciária de direitos creditórios referentes aos lotes do Empreendimento 01 (?Condição Suspensiva?), nos termos da cláusula 1.1.3.3 do Contrato de Cessão Fiduciária;

- Cópia das Demonstrações financeiras, balancetes, acompanhados de notas explicativas das Devedoras 01 a 04 referente aos encerram

**Garantias:** (i) o Aval, em cada uma das Cédulas; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 01, 02, 03 e 04; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas 01, 02, 03 e 04.

**Emissora:** Habitasec Securitizadora S.A.

**Ativo:** CRI

**Série:** 132

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 76.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 76000

**Data de Vencimento:** 16/01/2031

**Taxa de Juros:** IPCA + 7,5% a.a. na base 360.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Laudo de Avaliação dos Imóveis para fins de atualização dos imóveis em garantia (Fernão Dias - mínimo R\$ 77.756.000,00 e Privalia - mínimo R\$ 59.705.100,00); - Informações sobre eventuais Novos Direitos Creditórios para fins de aditamento ao Contrato de Cessão e Cessão Fiduciária Fernão Dias e Privalia; - Cópia do Contrato de Cessão de Créditos - Fernão Dias, devidamente registrado no RTD de São Paulo/SP; - Cópia do Contrato de Cessão de Créditos - Privalia, devidamente registrado no RTD de São Paulo/SP; - Cópia do Instrumento de Alienação Fiduciária - Fernão Dias, devidamente registrado no RGI competente; - Cópia do Instrumento de Alienação Fiduciária - Privalia, devidamente registrado no RGI competente; - Cópia da matrícula constando a Alienação Fiduciária - Privalia; - Cópia da Notificação acerca da Cessão Fiduciária, nos termos do Anexo II da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, devendo constar a informação de que todos os valores referente aos contratos de locação deverão ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; - Cópia da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Fernão Dias, devidamente registrado no RTD de SP/SP; e - Cópia da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Privalia, devidamente registrado no RTD de SP/SP. - 1º Aditamento à CCI firmado em janeiro de 2019 para fins de custódia.

**Garantias:** (i) Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários lastro; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel Fernão Dias; (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel Privalia; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Fernão Dias; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Privalia; e (vi) Fundo de Reserva no valor mínimo equivalente a 1 (uma) parcela média dos CRI dos próximos 12 (doze) meses.

**Emissora:** Habitasec Securitizadora S.A.

**Ativo:** CRI

**Série:** 135

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 22.251.000,00

**Quantidade de ativos:** 22251

**Data de Vencimento:** 25/08/2029

**Taxa de Juros:** 9,5% a.a. na base 360.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Informar se foi recebido o solicitado na Notificação enviada no dia 08 de Abril de 2020; - Aditamento a Cessão Fiduciária para manter a relação atualizada dos Recebíveis do Anexo III, com as informações referentes aos novos Recebíveis. O referido aditamento deverá ser registrado nos RTDs de SP/SP e Aracaju/SE. Bem como a Notificação a Fiduciária, no caso referente aos alterações na relação dos Recebíveis; - Verificação da Razão Mínima Mensal (135%), referente aos meses de abril a dezembro de 2019. Cumpra esclarecer que esse percentual deve ser aplicado apenas aos 19 contratos de locação em garantia (Recebíveis) conforme cl. 7.3 do Contrato de Cessão Fiduciária, cujo fluxo/ Razão Mínima Mensal (135%) era devido desde o início da emissão até a presente data, sem carência. Além disso, (i) a Data de Verificação deste fluxo é todo dia 20 de cada mês divergindo da data descrita no Contrato de Cessão que descreve dia 25 conforme cl. 4.7.2, (ii) essa mesma cláusula do Contrato de Cessão descreve que tal percentual compreende os Créditos Imobiliários Lastro e os Recebíveis, quando o Contrato de Cessão Fiduciária aponta para apenas o fluxo dos Recebíveis. Entretanto, esta razão não foi cumprida, já que segundo informado pela Devedora o shopping somente apresentará um fluxo de operações a partir de março de 2020, de forma que será necessária uma AGT para deliberação neste sentido; - Verificação do Fundo de Reserva, haja vista que nos meses de setembro a dezembro de 2019 o referido fundo apresentou desenquadramento. Cumpra esclarecer que esse percentual deve ser aplicado apenas aos 22 contratos de locação lastro (Créditos Imobiliários Lastro) conforme cl. 1.4.8.1 do Contrato de Cessão. Entretanto, esta razão não foi cumprida, já que segundo informado pela



Devedora, o shopping somente apresentará um fluxo de operações a partir de março de 2020, de forma que será necessária uma AGT para deliberação neste sentido; - Cópias dos Relatórios Mensais de medição de obras do Empreendimento referente ao Trimestre anterior, para fins de verificação do andamento das obras do Empreendimento objeto do Contrato de Cessão, nos termos da cl.1.4.6.2 do Contrato de Cessão, referente ao período de Julho de 2019 a Maio de 2020; - Cópia do Relatório Semestral da Destinação de Recursos das obras do Empreendimento, emitido pela Cedente, devidamente assinado pelos representantes legais da Cedente nos moldes do Anexo VII da Contrato de Cessão, referente aos períodos de Abril a Setembro de 2019 e Outubro de 2019 a Março de 2020; - Cópia do Contrato de Distribuição, devidamente assinado; - Cópia da notificação aos locatários quanto a Cessão Fiduciária; - Cópia do Laudo de Avaliação emitido em fevereiro de 2019, pela Prime Yield ? Consultoria e Avaliação Patrimonial Ltda. - Cópia da Apólice de Seguro do Imóvel em garantia constando a Habitasec como beneficiária/endosso, conforme cl. 3.1.1 e 3.1.2 da AF - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para fins de atualização dos Recebíveis em garantia objeto dos 19 contratos de locação, em caso de alterações nas lojas, devidamente assinado e registrado no RTD de SP/SP e Aracaju/SE; e - Na hipótese da ocorrência do aditamento acima, cópia da notificação aos locatários quanto ao objeto do 1º Aditamento à Cessão Fiduciária.

**Garantias: A Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária, a Fiança, Fundo de Reserva e a Coobrigação.**

**Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 136**

**Emissão: 1**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 10.500.000,00**

**Quantidade de ativos: 10500**

**Data de Vencimento: 28/02/2024**

**Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Confirmação de que ocorreu ou não, as condições necessárias para que ocorra o Aditamento da Cessão Fiduciária, conforme disposto na cláusula 2.3 da Cessão Fiduciária; Cópia de 100% das matrículas dos imóveis comprovando os registros dos 3 Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis.

**Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iii) Alienação Fiduciária.**

**Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 138**

**Emissão: 1**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 15000**

**Data de Vencimento: 10/04/2023**

**Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Comprovação do registro da garantia de Alienação Fiduciária e da CCI junto às matrículas dos imóveis, cujo o valor total dos imóveis, corresponda a, no mínimo de 120%, tendo em vista o não recebimento; - Declaração/Relatório de verificação, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo VI da Escritura de Debêntures, relativo referente ao período de abril/2019 a junho/2019, julho/2019 a setembro/2019, Outubro/2019 a Dezembro/2019 e Janeiro/2020 a Março/2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das debêntures, nos termos das cláusulas 3.1.3.1 e 3.1.3.2 da Escritura de Debêntures e conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos Imóveis Alvos relativo referente ao período de abril/2019 a junho/2019, julho/2019 a setembro/2019 e Outubro/2019 a Dezembro/2019, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das debêntures, nos termos das cláusulas 3.1.3.1 e 3.1.3.2 da Escritura de Debêntures e conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos Imóveis Alvos emitido(s) pelo técnico responsável pelas obras, relativo referente ao período de abril/2019 a junho/2019, julho/2019 a setembro/2019 e Outubro/2019 a Dezembro/2019, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das debêntures, nos termos das cláusulas 3.1.3.1 e 3.1.3.2 da Escritura de Debêntures e conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia autenticada do Livro de Transferência de Debêntures Nominativas, nos termos da cláusula 3.4.1 da Escritura de Debêntures;

**Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis e Fiança.**

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 144</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 9.600.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 96000</b>
<b>Data de Vencimento: 29/04/2024</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação do Fundo de Reserva, referente aos meses de fevereiro a abril de 2020; - Relatório com descrição detalhada da destinação dos recursos nos termos do Anexo IV CCB, descrevendo os valores e percentuais destinados a cada Empreendimento Alvo aplicado, no respectivo período, incluindo cópias dos contratos e notas fiscais no formato "XML". Nas últimas verificações, nos foi informado que não tinha ocorrido nenhuma destinação na operação. Gentileza, confirmar se já ocorrerão os repasses para os empreendimentos, referente aos recursos captados; e - Cópia do extrato da conta do Fundo de Reserva, constando a recomposição do Fundo, devido o seu desenquadramento nos meses de set/2019 a março/2020.	
<b>Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis, Fiança e Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 145</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 10000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/05/2023</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: À Sec: - Cópia assinada e registrada do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão, refletindo a troca do imóvel, conforme deliberado na AGT de 27/06/2019e registrado no RTD de São Paulo/SP. À Devedora: - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos imóveis dos Empreendimentos Alvo relativo aos períodos de maio de 2019 a 30 de novembro de 2019, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das Debêntures, nos termos da cláusula 3.5.3 da Escritura de Emissão conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - (i) Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da CCB, acompanhado da (ii) Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do (iii) Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da CCB, nos termos do Termo de Securitização e da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, referente ao período de Dezembro de 2019 a Maio de 2020; - Declaração Semestral da Devedora atestando a ocorrência ou não dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, bem como os documentos necessários à sua comprovação, referente ao 2º Semestre de 2019; e - Cópia da Declaração Semestral dos Fiaadores atestando a ocorrência ou não dos Eventos de Vencimento Antecipado, referente ao período do 2º Semestre de 2019, nos termos das cláusulas 7.3, 8.1.1 (b) e 8.2.1 (b) da Escritura de Emissão	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Garantia Fidejussória e (iii) Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 147</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 60000</b>
<b>Data de Vencimento: 30/05/2023</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	



**Inadimplementos no período:** Pendências: - Balancete Trimestral da ASTN Participações, referente ao 4º Trimestre de 2019 e 1º Trimestre de 2020; - Relatório contendo os valores do preço médio do metro quadrado de venda de unidades pertencentes ao mesmo empreendimento imobiliário, diferenciando-se pela sua função residencial ou comercial, que tenham sido vendidas nos 06 meses anteriores, referente aos meses de março e abril de 2020; - Via original do 1º Aditamento à CCI, para fins de custódia e, conforme o caso, aditamento na B3; - Cópia assinada do Instrumento de 1º Aditamento da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Tabatinguera; e - Comprovação do registro da garantia de Alienação Fiduciária e da CCI junto às matrículas dos imóveis abaixo, tendo em vista o não recebimento: (i) Tabatinguera: CCI =endente / 1º Adt. AF de Imóvel =endente; (ii) Baronesa: AF de Imóvel =endente / CCI =endente; (iii) Consolação: AF de Imóvel =endente / CCI =endente; À Devedora - Declaração/Relatório de verificação trimestral, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora, nos moldes do modelo do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures, relativo aos períodos de 01 de novembro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das Debêntures, nos termos da cláusula 3.5.3 da Escritura de Emissão conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos Empreendimentos Alvo relativo aos períodos de 01 de novembro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das Debêntures, nos termos da cláusula 3.5.3 da Escritura de Emissão conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos imóveis dos Empreendimentos Alvo relativo aos períodos de 01 de novembro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das Debêntures, nos termos da cláusula 3.5.3 da Escritura de Emissão conjugado com os itens 25 e 30

**Garantias:** (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Fiança e (iii) Fundo de Reserva.

**Emissora:** Habitasec Securitizadora S.A.

**Ativo:** CRI

**Série:** 154

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 24.500.000,00

**Quantidade de ativos:** 24500

**Data de Vencimento:** 11/08/2023

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

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: À Sec - Informar se ocorreu venda, se sim, enviar o Relatório de Vendas dos Imóveis, contendo todas as vendas realizadas no mês imediatamente anterior; - Cópia assinada do Contrato Alienação Fiduciária de Imóvel - Graças Prince (6º RGI Recife); - Cópias das matrículas constando o devido registro da Alienação Fiduciária (1º RGI Recife); - Cópias das matrículas constando o devido registro da Alienação Fiduciária (1º RGI São Lourenço); - Cópias das matrículas constando o devido registro da Alienação Fiduciária (2º RGI Recife); - Cópias das matrículas constando o devido registro da Alienação Fiduciária (6º RGI Recife); - Status do andamento dos aditamentos aos documentos da oferta, tendo em vista a deliberação da AGT de fevereiro de 2020, quanto a liberação de algumas garantias, quais sejam (i) 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária Boulevard; (ii) 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária Graças Prince; (iii) 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária Pernambuco Corporate (para inclusão das mat 65.349, 65.311 e 70.583 em garantia); (iv) 1º Aditamento ao Contrato de Cessão; (v) 1º Aditamento ao TS. - Cópia dos extratos comprovando os desembolsos à Devedora; - Cópia do relatório de desembolsos da Securitizadora à Devedora caso tenha ocorrido em tranches diferentes; - Cópia de eventual aditamento aos documentos da oferta, caso a CCB 10350003-0 tenha sido reduzida antes da liquidação da oferta. À Devedora - Cópia das demonstrações financeiras anuais auditadas, acompanhada da memória de cálculo elaborada pela Emitente contendo todas as rubricas necessárias à verificação dos Índices Financeiros, acompanhada de declaração dos representantes da Emitente acerca do cumprimento dos Índices Financeiros. Informar se já recebeu ou não da Devedora, por conta do prolongamento do prazo; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos imóveis dos Empreendimento Alvo relativo aos períodos de agosto de 2019 a janeiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; e - Esclarecimentos e eventual retificação da Declaração/Relatório de verificação semestral referente a CCB 10350003-0, tendo em vista que o valor declarado como sendo o valor da CCB (12.500) está diverso da CCB (24.500).

**Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.**

**Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 155**

**Emissão: 1**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 10.500.000,00**

**Quantidade de ativos: 10500**

**Data de Vencimento: 11/08/2023**

**Taxa de Juros: 100% do CDI + 8,5% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: À Sec - Informar se ocorreu venda, se sim, enviar o Relatório de Vendas dos Imóveis, contendo todas as vendas realizadas no mês imediatamente anterior; - Cópia assinada do Contrato Alienação Fiduciária de Imóvel - Graças Prince (6º RGI Recife); - Cópias das matrículas constando o devido registro da Alienação Fiduciária (1º RGI Recife); - Cópias das matrículas constando o devido registro da Alienação Fiduciária (1º RGI São Lourenço); - Cópias das matrículas constando o devido registro da Alienação Fiduciária (2º RGI Recife); - Cópias das matrículas constando o devido registro da Alienação Fiduciária (6º RGI Recife); - Status do andamento dos aditamentos aos documentos da oferta, tendo em vista a deliberação da AGT de fevereiro de 2020, quanto a liberação de algumas garantias, quais sejam (i) 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária Boulvard; (ii) 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária Graças Prince; (iii) 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária Pernambuco Corporate (para inclusão das mat 65.349, 65.311 e 70.583 em garantia); (iv) 1º Aditamento ao Contrato de Cessão; (v) 1º Aditamento ao TS. - Cópia dos extratos comprovando os desembolsos à Devedora; - Cópia do relatório de desembolsos da Securitizadora à Devedora caso tenha ocorrido em tranches diferentes; - Cópia de eventual aditamento aos documentos da oferta, caso a CCB 10350003-0 tenha sido reduzida antes da liquidação da oferta. À Devedora - Cópia das demonstrações financeiras anuais auditadas, acompanhada da memória de cálculo elaborada pela Emitente contendo todas as rubricas necessárias à verificação dos Índices Financeiros, acompanhada de declaração dos representantes da Emitente acerca do cumprimento dos Índices Financeiros. Informar se já recebeu ou não da Devedora, por conta do prolongamento do prazo; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos imóveis dos Empreendimento Alvo relativo aos períodos de agosto de 2019 a janeiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; e - Esclarecimentos e eventual retificação da Declaração/Relatório de verificação semestral referente a CCB 10350003-0, tendo em vista que o valor declarado como sendo o valor da CCB (12.500) está diverso da CCB (24.500).

**Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.**

**Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 161**

**Emissão: 1**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 50000**

**Data de Vencimento: 23/06/2026**

**Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,7% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: À Sec - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente arquivada na JUCEC; - Cópia do Boletim de Subscrição de Debêntures; - Cópia da Legal Opinion elaborada pelo assessor legal da Operação, nos termos da cláusula 4.7.1 (xi) da Escritura de Emissão; - Cópias das matrículas constando o devido registro da Alienação Fiduciária (Beach Riviera); e - Cópias das matrículas constando o devido registro da Alienação Fiduciária (Summer Park). À Devedora - Declaração/Relatório de verificação trimestral, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo II da Escritura de Debêntures, relativo referente ao período de Novembro/2019 a Janeiro/2020 e Fevereiro/2020 a Abril/2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das debêntures, nos termos da cláusula 3.5.2 da Escritura de Debêntures e conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos Imóveis Alvos relativo referente ao período de Novembro/2019 a Janeiro/2020 e Fevereiro/2020 a

Abril/2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das debêntures, nos termos da cláusula 3.5.2 da Escritura de Debêntures e conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos Imóveis Alvos emitido(s) pelo técnico responsável pelas obras, relativo referente ao período de Novembro/2019 a Janeiro/2020 e Fevereiro/2020 a Abril/2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das debêntures, nos termos da cláusula 3.5.2 da Escritura de Debêntures e conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas e Livro de Transferência de Debêntures Nominativas da Incorporadora e Construtora PIBB S.A, constando o registro das debêntures em favor da Securitizadora; - Cópia do Contrato Social da MVC, aprovando a Alienação Fiduciária de Quotas, conforme redação estipulada na cláusula 3.2.2 de AF de Quotas, devidamente registrada perante a JUCEC; - Cópia da AGE da Incorporadora e Construtora PIBB, aprovando a emissão da Debênture, devidamente arquivada na Junca Comercial; - Cópia da Ata de Reunião de Sócios da Manhattan Construção, realizada em 22/10/2019, aprovando a outorga da Garantia Fidejussória, devidamente arquivada na Junca Comercial; - Cópia da Ata de Reunião de Sócios da MVC Férias e Empreendimentos Turísticos, realizada em 22/10/2019, aprovando a Cessão Fiduciária, devidamente arquivada na Junca Comercial; - Cópia da Ata de Reunião de Sócios da Manhattan Summer Park, aprovando a AF de Summer Park, realizada em 22/10/2019, devidamente arquivada na Junca Comercial; - Cópia da Ata da Reunião de Sócios da Brisas do Quiraz Empreendimentos, aprovando a AF de Imóveis da Beach Riviera, realizada em 22/10/2019, devidamente arquivada na Junca Comercial; - Cópia do Instrumento de Cessão de Direito de Uso e Outras Avenças, celebrado entre a MVC e os cessionários que integram os empreendimentos Beach Riveira e Berberly hills; - Cópia dos Contratos de Financiamento - (i) Instrumento Particular de Abertura de Crédito nº 635817-9 e (ii) Instrumento Particular de Abertura de Crédito nº 637499-9, devidamente assinados; - Cópia do Instrumento da Alienação de Imóvel (Summer Park) devidamente registrado no RI competente. - Cópia do Instrumento da Alienação de Imóvel (Summer Park) devidamente registrado no RI competente.

**Garantias: Serão constituídas em favor da Emissora as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis Manhattan Beach Riviera; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis Manhattan Summer Park; (iii) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas MVC; (v) Garantia Fidejussória; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Despesas.**

**Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 162**

**Emissão: 1**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 64.825.075,07**

**Quantidade de ativos: 64826**

**Data de Vencimento: 25/10/2029**

**Taxa de Juros: IPCA + 7,67% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período: Pendências:** - Cópia do Termo de Quitação e Liberação, na forma prevista no Anexo III da Cessão de Créditos, que evidencie a liberação integral da hipoteca registrada na matrícula nº 41.958 sob R.02 e retificada e ratificada por meio da averbação nº AV.05, constituída em favor do Banco de Desenvolvimento do Espírito Santo S.A, para garantia de dívida no valor total de até R\$ 12.458.976,26, com vencimento de 20/10/2022 (hipoteca); - Cópia do Termo de Quitação e Liberação, na forma prevista no Anexo IV da Cessão de Créditos, que evidencie a liberação integral dos direitos creditórios decorrentes do Contrato de Locação Arezzo, os quais se encontram cedidos fiduciariamente em favor de Cooperativa de Crédito Livre de Admissão Sul-Serrana -SICOOB, no âmbito da CCB Empréstimo nº 1950441, para garantia da dívida no valor de R\$ 5.081.396,50, com vencimento em 11/01/2021; - Cópia do Termo de quitação e liberação, na forma prevista no Anexo IV na Cessão de Créditos, que evidencie a liberação integral dos direitos creditórios decorrentes do Contrato de Locação da PMI, os quais se encontram cedidos fiduciariamente em favor do Banco Daycoval, no âmbito da CCB nº 84275-5, para garantia da dívida no valor total de R\$ 1.017.447,90, com vencimento em 12/04/2021; - Cópia do Termo de quitação e liberação, na forma prevista no Anexo IV na Cessão de Créditos, que evidencie a liberação integral dos direitos creditórios decorrentes do Contrato de Locação da ZZAB, os quais encontram cedidos fiduciariamente em favor da Banco Daycoval, no âmbito da CCB nº 84632-7, para garantia de dívida no valor total de R\$ 3.000.000,00, com vencimento em 10/05/2021; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, devidamente registrada no cartório competente; - Cópia da matrícula 41.958 constando a Alienação Fiduciária; - Apólice de Seguro vigente conforme cláusula 3.1.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; e - Comprovação do atendimento/retenção do Fundo de Reserva desde a data da emissão até a presente data.

**Garantias:** Foram constituídas as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 166</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 8000</b>
<b>Data de Vencimento: 30/08/2023</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: À Sec - Verificação do fundo de reserva, referente aos meses de Janeiro a Março de 2020; - Cópia do Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado nos RTDs POA/RS e SP/SP; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, devidamente assinado; - Cópia das matrículas constantes no Anexo III do Contrato de Cessão com o devido registro da Alienação Fiduciária de Imóvel; - Relatório de Vendas dos Empreendimentos, contendo os valores do preço médio do metro quadrado de venda de unidades pertencentes ao empreendimento imobiliário, que tenham sido vendidas nos 06 (seis) meses anteriores; e - Demais obrigações pendentes objeto de notificação às Devedoras com a Securitizadora em cópia. À Devedora - Declaração/Relatório de verificação trimestral, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora, nos moldes do modelo do Anexo IV da CCB, relativo aos períodos de 01 de setembro de 2019 a 30 de novembro de 2019 e 01 de Dezembro de 2019 a 28 de Fevereiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo relativo aos períodos de 01 de setembro de 2019 a 30 de novembro de 2019 e 01 de Dezembro de 2019 a 28 de Fevereiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo emitido(s) pelo técnico responsável pelas obras, relativo aos períodos de 01 de setembro de 2019 a 30 de novembro de 2019 e 01 de Dezembro de 2019 a 28 de Fevereiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; e - Cópia das notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, relativo aos períodos de 01 de setembro de 2019 a 30 de novembro de 2019 e 01 de Dezembro de 2019 a 28 de Fevereiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fiança; e (iii) Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 167</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 56.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 56000</b>
<b>Data de Vencimento: 11/03/2022</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia do Balancete Trimestral, referente ao 1º Trimestre de 2020 do período encerrado em março. (SEI Incorporações e ASTN); - Cópia da Demonstrações Financeiras Consolidadas com parecer dos auditores independentes, da SEI Incorporação e Participação; ASTN Participações S.A, referente ao ano de 2019; - Relatório de Vendas dos Empreendimentos, contendo os valores do preço médio do metro quadrado de venda de unidades pertencentes ao empreendimento imobiliário, que tenham sido vendidas nos 06 (seis) meses anteriores, referente aos meses de Fevereiro a Abril de 2020; - Declaração/Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termo da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, referente ao período de Outubro de 2019 a Março de 2020; - Caso as garantias reais acima tenham sido finalizadas, cópia do 1º Aditamento	

à Escritura de Debêntures para contemplar a Garantira Real constituída, devidamente registradas na JUCESP e no RTD SP/SP, nos termos da cláusula 5.1.1 da Escritura de Emissão de Debêntures; [EM REGISTRO]

**Garantias:** (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fiança.

**Emissora:** Habitasec Securitizadora S.A.

**Ativo:** CRI

**Série:** 169

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 4.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 4000

**Data de Vencimento:** 28/09/2023

**Taxa de Juros:** 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendência: - Relatório de Despesas de IPTU contendo os valores e documentos pertinentes à apuração dos valores mencionados no relatório, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020; - Declaração/Relatório de verificação trimestral, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora, nos moldes do modelo do Anexo IV da CCB, relativo ao período de setembro de 2019 a dezembro 2019 e de Janeiro a Março de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo relativo ao período de setembro de 2019 a dezembro 2019 e de Janeiro a Março de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo emitido(s) pelo técnico responsável pelas obras, relativo ao período de setembro de 2019 a dezembro 2019 e de Janeiro a Março de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Instrumento de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI competente; e - Cópias das matrículas constando o registro da Alienação Fiduciária de Imóvel.

**Garantias:** (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fiança.

**Emissora:** Habitasec Securitizadora S.A.

**Ativo:** CRI

**Série:** 171

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 20.320.000,00

**Quantidade de ativos:** 20320

**Data de Vencimento:** 26/10/2034

**Taxa de Juros:** IPCA + 6% a.a. na base 360.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Recebemos a Declaração de Destinação de Recursos, mas os demais documentos de verificação estão pendentes, conforme lista abaixo: Terravile - Para casos de Aporte de Capital, enviar o Balanço Trimestral ou Semestral antes da data do Aporte e o Balanço Trimestral ou Semestral após a data do aporte. Para verificarmos que o capital social foi subscrito e integralizado. Bem como a Ata deliberando sobre o aporte e o Contrato Social/Estatuto Social consolidado, devidamente registrado. Residencial Nova Lindóia - Relatórios de Medição de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e Despesa de Obra. Jardim Aurora - Documentos que comprovem a aquisição, bem como TEDs e Contrato de Compra e Venda etc. Além, dos Relatórios de Medição de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e Despesa de Obra. Jardim Nova Cidade I - As notas fiscais do custo de Marketing. Além, dos Relatórios de Medição de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e Despesa de Obra. Imóvel 80.188 - Para casos de Aporte de Capital, enviar o Balanço Trimestral ou Semestral antes da data do Aporte e o Balanço Trimestral ou Semestral após a data do aporte. Para verificarmos que o capital social foi subscrito e integralizado. Bem como a Ata deliberando sobre o aporte e o Contrato Social/Estatuto Social consolidado, devidamente registrado; Imóvel 32.396 - Teds

**Garantias:** São garantias da operação: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundos de Reserva.



<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 173</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 4000</b>
<b>Data de Vencimento: 30/03/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 175</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 20.600.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 20600</b>
<b>Data de Vencimento: 30/10/2023</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências: à Sec: - Cópia do Laudo de Avaliação do Empreendimento Imobiliário. Para caso o Empreendimento Imobiliário fique mais de 06 (seis) meses consecutivos sem registrar vendas. Caso o empreendimento não tenha ficado 06 meses sem venda, gentileza informar para retirarmos a pendência. à Devedora - Formalização e registro das Escrituras de Compra e Venda, bem como, a constituição do Instrumento de Alienação Fiduciária dos referidos imóveis em favor da Securitizadora, nos termos do Anexo III.I do Contrato de Cessão de Créditos (Matrículas 14.410 e 114.067); - Declaração/Relatório de verificação trimestral, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora, nos moldes do modelo do Anexo IV da CCB, relativo ao período de 16 de outubro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 2 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo relativo ao período de 16 de outubro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 2 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo emitido(s) pelo técnico responsável pelas obras, relativo ao período de 16 de outubro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 2 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia das notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, relativo ao período de 16 de outubro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 2 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrados (Atlantica Ocean View e Praia Grande); e - Cópia das matrículas dos imóveis constando o registro da Alienação Fiduciária (Atlantica Ocean View e Praia Grande).</b>	
<b>Garantias: Serão constituídas as Aliações Fiduciárias de Imóveis, a Garantia Fidejussória e o Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 176</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 20.320.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 20320</b>
<b>Data de Vencimento: 26/10/2034</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências: - Recebemos a Declaração de Destinação de Recursos, mas os demais documentos de verificação estão pendentes, conforme lista abaixo: Terravile - Para casos de Aporte de Capital, enviar o Balanço Trimestral ou Semestral antes da data do Aporte e o Balanço Trimestral ou Semestral após a data do aporte. Para verificarmos que o capital social foi subscrito e integralizado. Bem como a Ata deliberando sobre o aporte e o Contrato Social/Estatuto Social consolidado, devidamente registrado. Residencial Nova Lindóia - Relatórios de Medição</b>	



de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e Despesa de Obra. Jardim Aurora - Documentos que comprovem a aquisição, bem como TEDs e Contrato de Compra e Venda etc. Além, dos Relatórios de Medição de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e Despesa de Obra. Jardim Nova Cidade I - As notas fiscais do custo de Marketing. Além, dos Relatórios de Medição de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e Despesa de Obra. Imóvel 80.188 - Para casos de Aporte de Capital, enviar o Balanço Trimestral ou Semestral antes da data do Aporte e o Balanço Trimestral ou Semestral após a data do aporte. Para verificarmos que o capital social foi subscrito e integralizado. Bem como a Ata deliberando sobre o aporte e o Contrato Social/Estatuto Social consolidado, devidamente registrado; Imóvel 32.396 - Teds

**Garantias: São garantias da operação: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundos de Reserva.**

**Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 180**

**Emissão: 1**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 130000**

**Data de Vencimento: 23/12/2025**

**Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Verificação dos índices financeiros verificado pela Habitasec Securitizadora, atestando o enquadramento dos índices da RTDR Participações, referente ao ano de 2019. - Relatório de Recebíveis da Carteira, contendo as informações: (a) Recebíveis recebidos no mês anterior; (b) Recebíveis em atraso; (c) Vendas ocorridos no mês anterior; (d) Distrato ocorridos no mês anterior; e (e) Recebíveis em renegociação de parcelas, referente aos meses de Fevereiro a Abril de 2020; - Relatório Trimestral de Destinação de Recursos, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Trimestre, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termo da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, desde a data de emissão até 23 de Março de 2020, tendo em vista ser esse o primeiro período devido de verificação, nos termos da cl. 5.1.1 da Escritura; - Cópia dos Livros de Registro de Debêntures e do Livro de Registro de Transferência de Debêntures constando a inscrição da Securitizadora como detentora da totalidade de debêntures, conforme previsto n Lei 6404;

**Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fundo de Reserva.**

**Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 182**

**Emissão: 1**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 130000**

**Data de Vencimento: 23/12/2025**

**Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Verificação dos índices financeiros verificado pela Habitasec Securitizadora, atestando o enquadramento dos índices da RTDR Participações, referente ao ano de 2019. - Relatório de Recebíveis da Carteira, contendo as informações: (a) Recebíveis recebidos no mês anterior; (b) Recebíveis em atraso; (c) Vendas ocorridos no mês anterior; (d) Distrato ocorridos no mês anterior; e (e) Recebíveis em renegociação de parcelas, referente aos meses de Fevereiro a Abril de 2020; - Relatório Trimestral de Destinação de Recursos, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Trimestre, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termo da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, desde a data de emissão até 23 de Março de 2020, tendo em vista ser esse o primeiro período devido de verificação,



nos termos da cl. 5.1.1 da Escritura; - Cópia dos Livros de Registro de Debêntures e do Livro de Registro de Transferência de Debêntures constando a inscrição da Securitizadora como detentora da totalidade de debêntures, conforme previsto n Lei 6404;

**Garantias:** (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fundo de Reserva.

**Emissora:** Habitasec Securitizadora S.A.

**Ativo:** CRI

**Série:** 193

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 39.081.000,00

**Quantidade de ativos:** 39081

**Data de Vencimento:** 20/07/2041

**Taxa de Juros:** IPCA + 5,7% a.a. na base 252.

**Status:** ATIVO

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias:** (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Aval; e (iii) Fundo de Reserva.

**Emissora:** Habitasec Securitizadora S.A.

**Ativo:** CRI

**Série:** 197

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 20.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 20000

**Data de Vencimento:** 29/04/2024

**Taxa de Juros:** CDI + 5% a.a. na base 252.

**Status:** ATIVO

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias:** (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Garantia Fidejussória; e Fundo de Reserva;

**Emissora:** Habitasec Securitizadora S.A.

**Ativo:** CRI

**Série:** 198

**Emissão:** 1

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

**Quantidade de ativos:** 30000

**Data de Vencimento:** 20/08/2026

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

**Status:** ATIVO

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias:** (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) Aval.

**Emissora:** Habitasec Securitizadora S.A.

**Ativo:** CRI

**Série:** 199

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 8.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 8000

**Data de Vencimento:** 07/01/2034

**Taxa de Juros:** IGP-DI + 11% a.a. na base 252.

**Status:** ATIVO

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias:** (i) Fiança.

**Emissora:** Habitasec Securitizadora S.A.

**Ativo:** CRI



Série: 204	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 20/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) Aval.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 209	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 30/09/2025	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Aval; e (iv) Fundo de Reserva.	

**ANEXO IX**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 190ª, 191ª E 192ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 17 DE SETEMBRO DE 2020**

**Tabela 1 - Destinação dos Recursos - CCBs Imarés**

Empreendimento Imobiliário	Endereço	Matrícula / RGI	Sociedade Desenvolvedora/Proprietária	Habite-se	Está sob o Regime de Incorporação?
ON Imarés	Avenida dos Imarés, nº 318, Moema, CEP 04085-000, São Paulo, SP	Matrícula nº 231.448 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.	<b>BEGONIA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.</b> , sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.108, Andar 18, Vila Olimpia, CEP 04.547-004, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 32.299.508/0001-29.	Não	Sim

**Tabela 2 - Forma de Destinação dos Recursos no Empreendimento Imobiliário**

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos da presente Emissão	Status da Obras (%)	Entrega Prevista das Obras	Valor líquido a ser destinado ao Empreendimento Imobiliário em função da emissão da presente Cédula	Valores já gastos no Empreendimento Imobiliário a serem pagos à título de Reembolso	Valores a serem destinados ao desenvolvimento e construção do Empreendimento Imobiliário	Montante de recursos destinados ao Empreendimento o decorrentes de outras fontes de recursos (R\$) (outros CRI)	% Lastro nesta oferta
ON Imarés	Construção, Desenvolvimento e Comercialização	0%	Imarés/2022	R\$ 46.895.000	R\$ 11.612.407,77	R\$ 28.138.542,59	N/A	41,50%

**Tabela 3 - Cronograma Indicativo**

Destinação	Total	Na data de integralização da CCB	2º semestre de 2020	1º semestre de 2021	2º semestre de 2021	1º semestre de 2022	2º semestre de 2022
Imarés	R\$ 28.138.542,59	R\$ 0,00	R\$ 2.562.809,60	R\$ 6.450.360,69	R\$ 8.494.422,44	R\$ 9.705.261,78	R\$ 925.688,09

**Tabela 4 - Lista das Despesas - Reembolso**

Destino	Referente	Documento	Data	Valor
Aquisição de Terrenos	Imóvel situado na Av. dos Imarés 288	Escritura Livro 4028 Folha 003	06/03/2019	R\$ 100.000,00
Aquisição de Terrenos	Imóvel situado na Av. dos Imarés 288	Escritura Livro 4028 Folha 004	03/07/2019	R\$ 287.914,91
Aquisição de Terrenos	Imóvel situado na Av. dos Imarés 288	Escritura Livro 4028 Folha 005	01/08/2019	R\$ 287.914,91
Aquisição de Terrenos	Imóvel situado na Av. dos Imarés 288	Escritura Livro 4028 Folha 006	18/10/2019	R\$ 275.245,87
Aquisição de Terrenos	Imóvel situado na Av. dos Imarés 288	Escritura Livro 4028 Folha 007	30/09/2019	R\$ 288.490,82
Aquisição de Terrenos	Imóvel situado na Av. dos Imarés 288	Escritura Livro 4028 Folha 008	28/08/2019	R\$ 287.943,70
Aquisição de Terrenos	Imóvel situado na Av. dos Imarés 288	Escritura Livro 4028 Folha 009	18/11/2019	R\$ 1.375.678,71
Aquisição de Terrenos	Imóvel situado na Av. dos Imarés 296-306	Escritura Livro 4026 Folha 057	06/11/2018	R\$ 30.000,00
Aquisição de Terrenos	Imóvel situado na Av. dos Imarés 296-306	Escritura Livro 4026 Folha 058	03/12/2018	R\$ 30.000,00
Aquisição de Terrenos	Imóvel situado na Av. dos Imarés 296-306	Escritura Livro 4026 Folha 059	01/02/2019	R\$ 30.000,00
Aquisição de Terrenos	Imóvel situado na Av. dos Imarés 296-306	Escritura Livro 4026 Folha 060	01/03/2019	R\$ 30.000,00
Aquisição de Terrenos	Imóvel situado na Av. dos Imarés 296-306	Escritura Livro 4026 Folha 061	01/04/2019	R\$ 30.000,00
Aquisição de Terrenos	Imóvel situado na Av. dos Imarés 296-306	Escritura Livro 4026 Folha 062	02/05/2019	R\$ 30.000,00
Aquisição de Terrenos	Imóvel situado na Av. dos Imarés 296-306	Escritura Livro 4026 Folha 063	03/06/2019	R\$ 30.000,00
Aquisição de Terrenos	Imóvel situado na Av. dos Imarés 296-306	Escritura Livro 4026 Folha 064	01/07/2019	R\$ 30.000,00
Aquisição de Terrenos	Imóvel situado na Av. dos Imarés 296-306	Escritura Livro 4026 Folha 065	01/08/2019	R\$ 180.000,00
Aquisição de Terrenos	Imóvel situado na Av. dos Imarés 296-306	Escritura Livro 4026 Folha 066	30/10/2019	R\$ 58.000,00

Aquisição de Terrenos	Imóvel situado na Av. dos Imarés 296-306	Escritura Livro 4026 Folha 067	30/09/2019	R\$ 58.000,00
Aquisição de Terrenos	Imóvel situado na Av. dos Imarés 296-306	Escritura Livro 4026 Folha 068	30/08/2019	R\$ 58.000,00
Aquisição de Terrenos	Imóvel situado na Av. dos Imarés 296-306	Escritura Livro 4026 Folha 069	21/12/2018	R\$ 30.000,00
Aquisição de Terrenos	Imóvel situado na Av. dos Imarés 296-306	Escritura Livro 4026 Folha 070	30/07/2020	R\$ 63.523,81
Aquisição de Terrenos	Imóvel situado na Av. dos Imarés 296-306	Escritura Livro 4026 Folha 071	30/04/2020	R\$ 58.000,00
Aquisição de Terrenos	Imóvel situado na Av. dos Imarés 296-306	Escritura Livro 4026 Folha 072	30/03/2020	R\$ 58.000,00
Aquisição de Terrenos	Imóvel situado na Av. dos Imarés 296-306	Escritura Livro 4026 Folha 073	28/02/2020	R\$ 58.000,00
Aquisição de Terrenos	Imóvel situado na Av. dos Imarés 296-306	Escritura Livro 4026 Folha 074	30/01/2020	R\$ 58.000,00
Aquisição de Terrenos	Imóvel situado na Av. dos Imarés 296-306	Escritura Livro 4026 Folha 075	20/12/2019	R\$ 58.000,00
Aquisição de Terrenos	Imóvel situado na Av. dos Imarés 296-306	Escritura Livro 4026 Folha 076	29/11/2019	R\$ 58.000,00
Projeto de Obra	GAAZ ARQUITETOS ASSOCIADOS LTDA.	Nota Fiscal 252	09/08/2019	R\$ 880.000,00
Projeto de Obra	Consuelo Jorge Arquitetos	Nota Fiscal 960	11/11/2019	R\$ 1.000.000,00
Obra/Engenharia	UP STANDS ENGENHARIA LTDA	Nota Fiscal 122	28/02/2020	R\$ 1.153.195,04
Projeto de Obra	FOZZATTI & FOZZATTI ENGENHEIROS ASSOCIADOS S/S LTDA.	Nota Fiscal 2359	09/10/2019	R\$ 710.000,00
Projeto de Obra	L35ACIA ARQUITETURA SOCIEDADE	Nota Fiscal 284	30/10/2019	R\$ 939.600,00
Projeto de Obra	L35ACIA ARQUITETURA SOCIEDADE	Nota Fiscal 260	20/09/2019	R\$ 1.600.900,00
Obra/Engenharia	ENGAPE ENGENHARIA DE AVALIACOES E PROJETOS ESTRUTURAIIS EIRELI	Nota Fiscal 89	30/09/2019	R\$ 1.100.000,00
Projeto de Obra	K PLANEJAMENTO DE INTERIORES LTDA	Nota Fiscal 522	19/11/2019	R\$ 290.000,00
<b>Total do reembolso</b>				<b>R\$ 11.612.407,77</b>

**Tabela 5 - Cronograma Financeiro Indicativo - Liberação Fundo de Obras**

<b>Data</b>	<b>Imarés</b>
dez/20	R\$ 200.340,32
jan/21	R\$ 883.766,79
fev/21	R\$ 1.070.374,58
mar/21	R\$ 847.108,01
abr/21	R\$ 1.116.959,37
mai/21	R\$ 1.174.959,37

jun/21	R\$ 1.357.192,56
jul/21	R\$ 1.166.174,51
ago/21	R\$ 1.237.940,70
set/21	R\$ 1.818.080,96
out/21	R\$ 1.671.005,68
nov/21	R\$ 1.214.265,60
dez/21	R\$ 1.386.954,99
jan/22	R\$ 1.443.452,31
fev/22	R\$ 1.398.842,35
mar/22	R\$ 1.802.161,59
abr/22	R\$ 1.850.694,88
mai/22	R\$ 2.093.900,48
jun/22	R\$ 1.118.183,19
jul/22	R\$ 585.057,27
ago/22	R\$ 236.676,33
set/22	R\$ 82.496,73
out/22	R\$ 21.457,75
Total	R\$ 25.778.046,31
Total Retido (110%)	R\$ 28.355.850,94



**ANEXO X**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 190ª, 191ª E 192ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 17 DE SETEMBRO DE 2020**

**Tabela 1 - Destinação dos Recursos - CCBs Lorena**

Empreendimento Imobiliário	Endereço	Matrícula / RGI	Sociedade Desenvolvedora/Proprietária	Habite-se	Está sob o Regime de Incorporação?
ON Lorena	Alameda Lorena, nº 718, Jardins, CEP 01407-200, São Paulo, SP	Matrícula nº 197.635 do 4º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo.	<b>CAMÉLIA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.</b> , sociedade limitada, controlada pela Emitente, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.108, Andar 18, Vila Olimpia, CEP 04.547-004, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 32.247.185/0001-20.	Não	Sim

**Tabela 2 - Forma de Destinação dos Recursos no Empreendimento Imobiliário**

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos da presente Emissão	Status da Obras (%)	Entrega Prevista das Obras	Valor líquido a ser destinado ao Empreendimento Imobiliário em função da emissão da presente Cédula	Valores já gastos no Empreendimento Imobiliário a serem pagos à título de Reembolso	Valores a serem destinados ao desenvolvimento e construção do Empreendimento Imobiliário	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos (R\$) (outros CRI)	% Lastro nesta oferta
ON Lorena	Construção, Desenvolvimento e Comercialização	0%	Novembro/2022	R\$ 36.105.000,00	R\$ 15.446.881,04	R\$ 20.658.118,96	n/a	31,95%

**Tabela 3 - Cronograma Indicativo**

Destinação	Total	Na data de integralização da CCB	2º semestre de 2020	1º semestre de 2021	2º semestre de 2021	1º semestre de 2022	2º semestre de 2022
Lorena	R\$ 20.658.118,96	R\$ 0,00	R\$ 888.414,51	R\$ 5.020.203,57	R\$ 6.412.317,49	R\$ 7.614.699,16	R\$ 722.484,23

**Tabela 4 - Lista das Despesas - Reembolso**

Destino	Referente	Documento	Data	Valor
Aquisição de Terrenos	Imóvel situado na Alameda Lorena, nº 718, Jardim Paulista, São Paulo-SP	Escritura Livro 4010 Folha 251	17/04/2019	R\$ 1.000.000,00
Aquisição de Terrenos	Imóvel situado na Alameda Lorena, nº 718, Jardim Paulista, São Paulo-SP	Escritura Livro 4010 Folha 251	18/02/2019	R\$ 2.015.180,44
Aquisição de Terrenos	Imóvel situado na Alameda Lorena, nº 718, Jardim Paulista, São Paulo-SP	Escritura Livro 4010 Folha 251	04/10/2019	R\$ 7.646.310,76
Aquisição de Terrenos	Imóvel situado na Avenida Nove de Julho nº 3289, Jardim Paulista, São Paulo-SP	Escritura Livro 3983 Folha 121	19/05/2019	R\$ 354.375,47
Aquisição de Terrenos	Imóvel situado na Avenida Nove de Julho nº 3289, Jardim Paulista, São Paulo-SP	Escritura Livro 3983 Folha 121	19/05/2019	R\$ 354.375,47
Obra	Eco Station Soluções Ambientais Ltda	NF 65	08/07/2019	R\$ 48.802,00
Obra	Eco Station Soluções Ambientais Ltda	NF 83	19/07/2019	R\$ 27.216,50
Obra	MCAA ARQUITETOS ASSOCIADOS LTDA	NF 1170	09/08/2019	R\$ 37.234,98
Obra	DEMOLIDORA PRIMAVERA EIRELI	NF 69	20/09/2019	R\$ 27.384,00
Obra	Consuelo Jorge & Arquitetos Associados Sociedade Ltda	NF 938	30/10/2019	R\$ 28.155,00
Obra	MCAA ARQUITETOS ASSOCIADOS LTDA	NF 1194	30/09/2019	R\$ 25.339,50
Obra	SIM STANDS E CONSTRUCOES - EIRELI	NF 233	04/10/2019	R\$ 56.700,00
Obra	Consuelo Jorge & Arquitetos Associados Sociedade Ltda	NF 948	11/11/2019	R\$ 28.155,00
Obra	ANGELA MARIA DE OLIVEIRA ARTESANATOS ME	NF 1841	19/11/2019	R\$ 74.000,00
Obra	Consuelo Jorge & Arquitetos Associados Sociedade Ltda	NF 949	30/01/2020	R\$ 28.155,00
Obra	CEIMICA ANALISES AMBIENTAIS LTDA	NF 9179	09/08/2019	R\$ 12.216,27
Obra	MCAA ARQUITETOS ASSOCIADOS LTDA	NF 1156	09/08/2019	R\$ 13.444,11
Obra	RCM2 SERVIÇOS TERCERIZADOS	NF 32	10/02/2010	R\$ 14.528,25
Obra	CP VISUAL COMPUTAÇÃO	NF 2111	18/10/2019	R\$ 7.500,00
Obra	AMS DEMOLIDORA	NF 245	30/06/2020	R\$ 70.000,00
Obra	MCAA ARQUITETOS ASSOCIADOS LTDA	NF 1244	18/12/2019	R\$ 667.500,00
Obra	MCAA ARQUITETOS ASSOCIADOS LTDA	NF 1273	10/03/2020	R\$ 440.500,00
Obra	MARDAN ENGENHARIA LTDA	NF 47	20/05/2020	R\$ 509.150,00
Obra	MARDAN ENGENHARIA LTDA	NF 77	20/06/2020	R\$ 528.158,30
Obra	MCAA ARQUITETOS ASSOCIADOS LTDA	NF 1355	20/08/2020	R\$ 1.432.500,00
Total do reembolso				<b>R\$ 15.446.881,05</b>

**Tabela 5 - Cronograma Financeiro Indicativo - Liberação Fundo de Obras**

<b>Data</b>	<b>Lorena</b>
dez/20	R\$ 169.432,30
jan/21	R\$ 699.480,29
fev/21	R\$ 869.833,33
mar/21	R\$ 678.906,42
abr/21	R\$ 841.958,40
mai/21	R\$ 893.558,40
jun/21	R\$ 1.036.466,73
jul/21	R\$ 863.335,83
ago/21	R\$ 919.928,04
set/21	R\$ 1.328.987,06
out/21	R\$ 1.277.348,35
nov/21	R\$ 958.894,79
dez/21	R\$ 1.063.823,43
jan/22	R\$ 1.192.483,06
fev/22	R\$ 1.184.786,19
mar/22	R\$ 1.443.670,66
abr/22	R\$ 1.414.136,89
mai/22	R\$ 1.512.086,48
jun/22	R\$ 867.535,89
jul/22	R\$ 482.480,59
ago/22	R\$ 180.807,98
set/22	R\$ 46.785,67
out/22	R\$ 12.410,00
Total	R\$ 19.939.136,76
Total Retido (110%)	R\$ 21.933.050,43





## ANEXO XI

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 190ª, 191ª E 192ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 17 DE SETEMBRO DE 2020

TABELA 1 - DESTINAÇÃO DOS RECURSOS - CCB SÉRIE SUBORDINADA

Empreendimento Imobiliário	Endereço	Matrícula / RGI	Sociedade Desenvolvedora	Habite-se	Está sob o Regime de Incorporação?	Status da Obras (%)	Entrega Prevista das Obras
ON Brooklin	Rua Joaquim Guarani nº 56, CEP 04707-060, São Paulo/SP	Matrícula 166.010 do 15º RGI SP	VITACON AGATA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.108, Andar 18, Vila Olímpia, CEP 04.547-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.556.463/0001-16;	Não	Não	0%	junho/2024
	Rua Joaquim Guarani nº 56, CEP 04707-060, São Paulo/SP	Matrícula 166.009 do 15º RGI SP		Uso dos Recursos da presente Emissão	% Lastro nesta oferta		
	Av. Santo Amaro nº 5210, CEP 04702-000, São Paulo/SP	Matrícula 97.055 do 15º RGI SP					
	Av. Santo Amaro nº 5200, CEP 04702-000, São Paulo/SP	Matrícula 86.319 do 15º RGI SP					
	Av. Santo Amaro nº 5.196, CEP 04506-000, São Paulo/SP	Matrícula 263.769 do 15º RGI SP					
	Av. Santo Amaro nº 5.186, CEP 04506-000, São Paulo/SP	Matrícula 75.539 do 15º RGI SP					
	Av. Santo Amaro nº 5.176, CEP 04506-000, São Paulo/SP	Matrícula 262.583 do 15º RGI SP					
	Rua Andrea Paulinetti nº 39, CEP 04707-050, São Paulo/SP	Matrícula 262.583 do 15º RGI SP				R\$ 30.000.000,00	26,55%

TABELA 2 - CRONOGRAMA INDICATIVO CCB SÉRIE SUBORDINADA

2º semestre de 2021	1º semestre de 2022	2º semestre de 2022	1º semestre de 2023
R\$ 3.000.000,00	R\$ 9.000.000,00	R\$ 9.000.000,00	R\$ 9.000.000,00



## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento CRI Vitacon II - Termo de Securitização - 2020.09.11.DOCX foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/4FC4-8439-33BB-BB50> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 4FC4-8439-33BB-BB50



### Hash do Documento

EDF2A59E547E451CA0643A426526EBFA9195308781A715BF117D1CA3C3C0AED2

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 21/09/2020 é(são) :

- Daniel de Abreu Ribeiro - 082.151.726-01 em 18/09/2020 16:19  
UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Marcos Ribeiro do Valle Neto - 308.200.418-07 em 18/09/2020  
13:05 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Rodrigo Faria Estrada - 045.294.047-81 em 18/09/2020 12:56  
UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- David Rodrigues Lopes - 301.928.728-69 em 18/09/2020 11:28  
UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Gilton Rodrigues Miranda - 164.918.578-24 em 17/09/2020 20:38  
UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Bianca Galdino Batistela - 090.766.477-63 em 17/09/2020 19:34  
UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital

