
SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA

118ª E 128ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

(Companhia Aberta)

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

São Paulo, 14 de agosto de 2020

SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 118ª E 128ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894, 9º andar, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.352.068, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"); e

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário").

Adiante designadas em conjunto como "Partes" e, individualmente como "Parte";

CONSIDERANDO QUE:

(a) em 19 de novembro de 2018, a Emissora e o Agente Fiduciário celebraram o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 118ª e 128ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.", conforme aditado em 06 de janeiro de 2020 ("CRI" e "Termo de Securitização", respectivamente); e

(b) Os Titulares dos CRI aprovaram, em Assembleias Gerais dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 118ª e 128ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. realizadas em 28 de abril de 2020, 3 de junho de 2020 e 4 de agosto de 2020 ("AGT"), (i) a suspensão da apuração, na Data de Apuração, durante o período de 10 (dez) meses compreendido entre março de 2020 até dezembro de 2020, inclusive, do Índice Mínimo de Cobertura para fins de Vencimento Antecipado das CCBs e, conseqüentemente, dos CRI, na hipótese prevista na alínea "(r)" da cláusula 7.1 do Contrato de Cessão, (ii) a aprovação de novo fluxo de amortização e

remuneração dos CRI, previsto no Anexo VIII do Termo de Securitização, bem como a amortização e juros previstos no Anexo I da Cédula de Crédito Bancário nº 41500564-7 e da Cédula de Crédito Bancário nº 41500575-2, emitidas em 19 de novembro de 2018, em favor da Emissora (“CCBs”), com a concessão de uma carência de 8 (oito) meses no pagamento das parcelas de amortização e remuneração dos CRI bem como das CCBs, previstos para os meses de maio de 2020 a dezembro de 2020, inclusive, ficando ajustado que os juros remuneratórios devidos neste período, bem como o reajuste monetário no caso do CRI SMBT, serão incorporados ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, e os valores previstos de amortização serão suspensos e diluídos nas parcelas devidas a partir de 06 de janeiro de 2021, o mesmo ocorrerá para as CCBs conforme fluxo constante do Anexo II da AGT de 28 de abril de 2020 para o CRI, Anexo II e Anexo III da AGT de 03 de junho de 2020 e Anexo II da AGT de 4 de agosto de 2020, e (iii) a utilização da totalidade dos Direitos Creditórios que forem creditados na Conta do Patrimônio Separado durante os meses de agosto de 2020, inclusive, a dezembro de 2020, inclusive, para pagamento das CCBs e, conseqüentemente, dos CRI;

Resolvem as Partes firmar o presente Segundo Aditamento ao Termo de Securitização (“Aditamento”), de acordo com as cláusulas e condições abaixo.

Cláusula 1ª – DOS TERMOS DEFINIDOS

- 1.1. Os termos definidos e expressões adotadas neste Aditamento, iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

Cláusula 2ª – DO ADITAMENTO

- 2.1. As Partes acordam que, durante o período de 10 (dez) meses compreendido entre março de 2020 até dezembro de 2020, inclusive, não será verificado, na Data de Apuração, o Índice Mínimo de Cobertura, calculado nos termos da Cláusula 6.2.4 do Contrato de Cessão, para fins de Vencimento Antecipado das CCBs e, conseqüentemente, dos CRI, na hipótese prevista na alínea “(r)” da Cláusula 7.1 do Contrato de Cessão e na alínea “(r)” da Cláusula 9.1.2 deste Termo de Securitização.

- 2.2. As Partes acordam ainda que, quando da retomada da apuração do Índice Mínimo de Cobertura a partir de janeiro de 2021, o período de suspensão previsto na Cláusula 2.1 acima não deverá ser computado, sendo portanto incluídos na apuração os valores históricos apurados até fevereiro de 2020 e os valores a serem apurados no mês de janeiro de 2021 e meses subsequentes.
- 2.3. Em razão da aprovação, na AGT, de uma carência de 8 (oito) meses para o pagamento das amortizações do Valor Nominal Unitário dos CRI, reajustado monetariamente no caso do CRI SMBT, e dos juros remuneratórios dos CRI, previstos para os meses de maio de 2020, inclusive, a dezembro de 2020, inclusive, fica ajustado que os juros remuneratórios dos CRI devidos no período, bem como o reajuste monetário no caso do CRI SMBT, serão incorporados ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, e os valores previstos de amortização serão diluídos nas parcelas devidas a partir de 6 de janeiro de 2021, conforme novo fluxo financeiro descrito no Anexo I ao presente Aditamento, que substitui integralmente o Anexo VIII – Cronograma de Pagamento do Termo de Securitização.
- 2.4. Por fim, em vista da aprovação descrita no item (iii) do Considerando (b) deste Segundo Aditamento, as Partes decidem alterar a definição de "Amortização Extraordinária" constante da Cláusula 1.2 do Termo de Securitização, que passará a vigorar com a seguinte redação:

""Amortização Extraordinária": A possibilidade de amortização extraordinária das CCBs, conforme previsto no Contrato de Cessão, (i) na hipótese descrita na Cláusula 6.2.11 do Contrato de Cessão, ou (ii) caso em qualquer Data de Apuração o Índice de Cobertura SMBT ou o Índice de Cobertura SMT, considerando a média móvel do Índice de Cobertura dos últimos 03 (três) meses, seja igual ou superior ao Índice Mínimo de Cobertura e inferior ao Índice Máximo de Cobertura. A amortização extraordinária das CCBs implicará, igualmente, na amortização extraordinária dos CRI."

Cláusula 3ª – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 3.1. As alterações feitas por meio deste Aditamento não implicam em novação, pelo que permanecem ainda válidas e em vigor todas as obrigações, cláusulas, termos e condições

previstas no Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados nos termos deste Aditamento.

- 3.2. Este Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se a as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.
- 3.3. Este Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.
- 3.4. Este Aditamento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil, e as obrigações aqui encerradas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes, do Código de Processo Civil.
- 3.5. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Segundo Aditamento ao Termo de Securitização em 3 (três) vias de igual teor, forma e validade, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 14 de agosto de 2020.

(Este espaço foi intencionalmente deixado em branco.)

(As assinaturas seguem nas próximas páginas.)

(Página de Assinatura do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 118ª e da 128ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado em 14 de agosto de 2020)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

1. Marcos Valle

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto
Cargo: RG: 44.858.325-2
CPF: 308.200.418-07

2. Rafael

Nome: Rodrigo Faria Estrada
Cargo: CPF: 045.294.047-81
CPF: CI: 09.835.866-6-RJ

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Leticia Cruzelhes

Nome: Leticia Cruzelhes
Cargo: CPF: 410.737.498-00
CPF: Procuradora

Testemunhas:

1. Gabriela Gomes Silva

Nome: Gabriela Gomes Silva
RG: CPF: 219.459.418-39
CPF: Procuradora

2. Kaluama Zacchi Alarcon

Nome: KALUAMA ZACCHI ALARCON
RG: 47.271.730-3
RG: CPF: 389.317.148-74
CPF:

Anexo I
Cronograma de Pagamento

CRI SMBT série 118ª

Nº de Ordem	Datas de Aniversário dos CRI SMBT	Taxas de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros
Emissão	19/11/2018	-	-
1	06/01/2019	0,4309%	Sim
2	06/02/2019	0,3216%	Sim
3	06/03/2019	0,8103%	Sim
4	06/04/2019	0,2048%	Sim
5	06/05/2019	0,2259%	Sim
6	06/06/2019	0,1540%	Sim
7	06/07/2019	0,3512%	Sim
8	06/08/2019	0,2803%	Sim
9	06/09/2019	0,2290%	Sim
10	06/10/2019	0,2709%	Sim
11	06/11/2019	0,1953%	Sim
12	06/12/2019	0,2516%	Sim
13	06/01/2020	0,4722%	Sim
14	06/02/2020	0,3591%	Sim
15	06/03/2020	0,8673%	Sim
16	06/04/2020	0,2388%	Sim
17	06/05/2020	0,0000%	Não
18	06/06/2020	0,0000%	Não
19	06/07/2020	0,0000%	Não
20	06/08/2020	0,0000%	Não
21	06/09/2020	0,0000%	Não
22	06/10/2020	0,0000%	Não
23	06/11/2020	0,0000%	Não
24	06/12/2020	0,0000%	Não
25	06/01/2021	0,5205%	Sim
26	06/02/2021	0,4032%	Sim
27	06/03/2021	0,9340%	Sim
28	06/04/2021	0,2786%	Sim
29	06/05/2021	0,3021%	Sim
30	06/06/2021	0,2248%	Sim
31	06/07/2021	0,4399%	Sim
32	06/08/2021	0,3637%	Sim
33	06/09/2021	0,3087%	Sim
34	06/10/2021	0,3551%	Sim
35	06/11/2021	0,2735%	Sim
36	06/12/2021	0,3356%	Sim

37	06/01/2022	0,5777%	Sim
38	06/02/2022	0,4553%	Sim
39	06/03/2022	1,0132%	Sim
40	06/04/2022	0,3259%	Sim
41	06/05/2022	0,3511%	Sim
42	06/06/2022	0,2702%	Sim
43	06/07/2022	0,4970%	Sim
44	06/08/2022	0,4174%	Sim
45	06/09/2022	0,3601%	Sim
46	06/10/2022	0,4096%	Sim
47	06/11/2022	0,3240%	Sim
48	06/12/2022	0,3901%	Sim
49	06/01/2023	0,6462%	Sim
50	06/02/2023	0,5178%	Sim
51	06/03/2023	1,1082%	Sim
52	06/04/2023	0,3827%	Sim
53	06/05/2023	0,4100%	Sim
54	06/06/2023	0,3250%	Sim
55	06/07/2023	0,5659%	Sim
56	06/08/2023	0,4823%	Sim
57	06/09/2023	0,4222%	Sim
58	06/10/2023	0,4754%	Sim
59	06/11/2023	0,3852%	Sim
60	06/12/2023	0,4561%	Sim
61	06/01/2024	0,7294%	Sim
62	06/02/2024	0,5938%	Sim
63	06/03/2024	1,2239%	Sim
64	06/04/2024	0,4521%	Sim
65	06/05/2024	0,4820%	Sim
66	06/06/2024	0,3920%	Sim
67	06/07/2024	0,6503%	Sim
68	06/08/2024	0,5619%	Sim
69	06/09/2024	0,4985%	Sim
70	06/10/2024	0,5564%	Sim
71	06/11/2024	0,4607%	Sim
72	06/12/2024	0,5377%	Sim
73	06/01/2025	0,8322%	Sim
74	06/02/2025	0,6879%	Sim
75	06/03/2025	1,3674%	Sim
76	06/04/2025	0,5384%	Sim
77	06/05/2025	0,5717%	Sim
78	06/06/2025	0,4756%	Sim
79	06/07/2025	0,7557%	Sim
80	06/08/2025	0,6616%	Sim

81	06/09/2025	0,5943%	Sim
82	06/10/2025	0,6583%	Sim
83	06/11/2025	0,5557%	Sim
84	06/12/2025	0,6405%	Sim
85	06/01/2026	0,9621%	Sim
86	06/02/2026	0,8071%	Sim
87	06/03/2026	1,5495%	Sim
88	06/04/2026	0,6483%	Sim
89	06/05/2026	0,6862%	Sim
90	06/06/2026	0,5825%	Sim
91	06/07/2026	0,8907%	Sim
92	06/08/2026	0,7896%	Sim
93	06/09/2026	0,7175%	Sim
94	06/10/2026	0,7896%	Sim
95	06/11/2026	0,6786%	Sim
96	06/12/2026	0,7737%	Sim
97	06/01/2027	1,1307%	Sim
98	06/02/2027	0,9623%	Sim
99	06/03/2027	1,7874%	Sim
100	06/04/2027	0,7925%	Sim
101	06/05/2027	0,8366%	Sim
102	06/06/2027	0,7235%	Sim
103	06/07/2027	1,0692%	Sim
104	06/08/2027	0,9593%	Sim
105	06/09/2027	0,8814%	Sim
106	06/10/2027	0,9647%	Sim
107	06/11/2027	0,8429%	Sim
108	06/12/2027	0,9524%	Sim
109	06/01/2028	1,3577%	Sim
110	06/02/2028	1,1721%	Sim
111	06/03/2028	2,1101%	Sim
112	06/04/2028	0,9891%	Sim
113	06/05/2028	1,0426%	Sim
114	06/06/2028	0,9171%	Sim
115	06/07/2028	1,3153%	Sim
116	06/08/2028	1,1943%	Sim
117	06/09/2028	1,1092%	Sim
118	06/10/2028	1,2092%	Sim
119	06/11/2028	1,0732%	Sim
120	06/12/2028	1,2039%	Sim
121	06/01/2029	1,6785%	Sim
122	06/02/2029	1,4703%	Sim
123	06/03/2029	2,5710%	Sim
124	06/04/2029	1,2723%	Sim

125	06/05/2029	1,3407%	Sim
126	06/06/2029	1,1987%	Sim
127	06/07/2029	1,6748%	Sim
128	06/08/2029	1,5398%	Sim
129	06/09/2029	1,4461%	Sim
130	06/10/2029	1,5728%	Sim
131	06/11/2029	1,4180%	Sim
132	06/12/2029	1,5825%	Sim
133	06/01/2030	2,1646%	Sim
134	06/02/2030	1,9257%	Sim
135	06/03/2030	3,2806%	Sim
136	06/04/2030	1,7134%	Sim
137	06/05/2030	1,8085%	Sim
138	06/06/2030	1,6442%	Sim
139	06/07/2030	2,2477%	Sim
140	06/08/2030	2,0955%	Sim
141	06/09/2030	1,9930%	Sim
142	06/10/2030	2,1684%	Sim
143	06/11/2030	1,9882%	Sim
144	06/12/2030	2,2145%	Sim
145	06/01/2031	2,9844%	Sim
146	06/02/2031	2,7043%	Sim
147	06/03/2031	4,5088%	Sim
148	06/04/2031	2,4925%	Sim
149	06/05/2031	2,6451%	Sim
150	06/06/2031	2,4514%	Sim
151	06/07/2031	3,2994%	Sim
152	06/08/2031	3,1327%	Sim
153	06/09/2031	3,0306%	Sim
154	06/10/2031	3,3168%	Sim
155	06/11/2031	3,1074%	Sim
156	06/12/2031	3,4768%	Sim
157	06/01/2032	4,6539%	Sim
158	06/02/2032	4,3310%	Sim
159	06/03/2032	7,1398%	Sim
160	06/04/2032	4,2308%	Sim
161	06/05/2032	4,5607%	Sim
162	06/06/2032	4,3530%	Sim
163	06/07/2032	5,8468%	Sim
164	06/08/2032	5,7413%	Sim
165	06/09/2032	5,7412%	Sim
166	06/10/2032	6,4360%	Sim
167	06/11/2032	6,2862%	Sim
168	06/12/2032	7,2261%	Sim

/

12

169	06/01/2033	9,8807%	Sim
170	06/02/2033	9,8138%	Sim
171	06/03/2033	16,7060%	Sim
172	06/04/2033	11,4768%	Sim
173	06/05/2033	13,3560%	Sim
174	06/06/2033	14,1639%	Sim
175	06/07/2033	20,7829%	Sim
176	06/08/2033	24,4113%	Sim
177	06/09/2033	30,6024%	Sim
178	06/10/2033	46,4117%	Sim
179	06/11/2033	79,7862%	Sim
180	06/12/2033	100,0000%	Sim

Cronograma de Pagamento

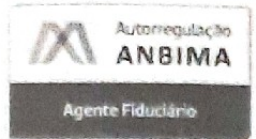
CRI SMT 128ª Série

Nº de Ordem	Datas de Pagamento dos CRI SMT	Taxa de Amortização "Tai"	Pagamento de Juros
Emissão	19/11/2018	-	-
1	08/01/2019	0,5231%	Sim
2	06/02/2019	0,3921%	Sim
3	07/03/2019	1,0136%	Sim
4	08/04/2019	0,2566%	Sim
5	07/05/2019	0,2879%	Sim
6	06/06/2019	0,2009%	Sim
7	08/07/2019	0,4583%	Sim
8	06/08/2019	0,3730%	Sim
9	06/09/2019	0,3121%	Sim
10	08/10/2019	0,3718%	Sim
11	06/11/2019	0,2786%	Sim
12	06/12/2019	0,3575%	Sim
13	07/01/2020	0,6544%	Sim
14	06/02/2020	0,5126%	Sim
15	06/03/2020	1,1976%	Sim
16	07/04/2020	0,3673%	Sim
17	06/05/2020	0,0000%	Não
18	08/06/2020	0,0000%	Não
19	07/07/2020	0,0000%	Não
20	06/08/2020	0,0000%	Não
21	09/09/2020	0,0000%	Não
22	06/10/2020	0,0000%	Não
23	06/11/2020	0,0000%	Não

Nº de Ordem	Datas de Pagamento dos CRI SMT	Taxa de Amortização "Tai"	Pagamento de Juros
24	08/12/2020	0,0000%	Não
25	06/01/2021	0,8240%	Sim
26	08/02/2021	0,6686%	Sim
27	08/03/2021	1,4366%	Sim
28	06/04/2021	0,5119%	Sim
29	06/05/2021	0,5541%	Sim
30	08/06/2021	0,4499%	Sim
31	06/07/2021	0,7733%	Sim
32	06/08/2021	0,6719%	Sim
33	08/09/2021	0,6003%	Sim
34	06/10/2021	0,6794%	Sim
35	08/11/2021	0,5667%	Sim
36	07/12/2021	0,6704%	Sim
37	06/01/2022	1,0512%	Sim
38	08/02/2022	0,8784%	Sim
39	08/03/2022	1,7590%	Sim
40	06/04/2022	0,7081%	Sim
41	06/05/2022	0,7596%	Sim
42	07/06/2022	0,6430%	Sim
43	06/07/2022	1,0187%	Sim
44	08/08/2022	0,9061%	Sim
45	06/09/2022	0,8273%	Sim
46	06/10/2022	0,9229%	Sim
47	08/11/2022	0,7960%	Sim
48	06/12/2022	0,9207%	Sim
49	06/01/2023	1,3705%	Sim
50	07/02/2023	1,1749%	Sim
51	07/03/2023	2,2172%	Sim
52	06/04/2023	0,9890%	Sim
53	08/05/2023	1,0553%	Sim
54	06/06/2023	0,9223%	Sim
55	06/07/2023	1,3752%	Sim
56	08/08/2023	1,2484%	Sim
57	06/09/2023	1,1610%	Sim
58	06/10/2023	1,2829%	Sim
59	07/11/2023	1,1373%	Sim
60	06/12/2023	1,2954%	Sim
61	08/01/2024	1,8514%	Sim
62	06/02/2024	1,6251%	Sim
63	06/03/2024	2,9181%	Sim
64	08/04/2024	1,4240%	Sim
65	07/05/2024	1,5164%	Sim

2
ll

Nº de Ordem	Datas de Pagamento dos CRI SMT	Taxa de Amortização "Tai"	Pagamento de Juros
66	06/06/2024	1,3611%	Sim
67	08/07/2024	1,9395%	Sim
68	06/08/2024	1,7954%	Sim
69	06/09/2024	1,6990%	Sim
70	08/10/2024	1,8685%	Sim
71	06/11/2024	1,6976%	Sim
72	06/12/2024	1,9163%	Sim
73	07/01/2025	2,6563%	Sim
74	06/02/2025	2,3886%	Sim
75	06/03/2025	4,1216%	Sim
76	08/04/2025	2,1856%	Sim
77	06/05/2025	2,3337%	Sim
78	06/06/2025	2,1492%	Sim
79	08/07/2025	2,9656%	Sim
80	06/08/2025	2,8062%	Sim
81	08/09/2025	2,7093%	Sim
82	07/10/2025	2,9857%	Sim
83	06/11/2025	2,7853%	Sim
84	08/12/2025	3,1419%	Sim
85	06/01/2026	4,2756%	Sim
86	06/02/2026	3,9634%	Sim
87	06/03/2026	6,6645%	Sim
88	07/04/2026	3,8595%	Sim
89	06/05/2026	4,1753%	Sim
90	08/06/2026	3,9742%	Sim
91	07/07/2026	5,4065%	Sim
92	06/08/2026	5,2990%	Sim
93	09/09/2026	5,2928%	Sim
94	06/10/2026	5,9509%	Sim
95	06/11/2026	5,7976%	Sim
96	08/12/2026	6,6840%	Sim
97	06/01/2027	9,1945%	Sim
98	10/02/2027	9,0919%	Sim
99	08/03/2027	15,5558%	Sim
100	06/04/2027	10,5047%	Sim
101	06/05/2027	12,1664%	Sim
102	08/06/2027	12,7796%	Sim
103	06/07/2027	18,6188%	Sim
104	06/08/2027	21,3877%	Sim
105	08/09/2027	25,9081%	Sim
106	06/10/2027	37,0209%	Sim
107	08/11/2027	54,4186%	Sim



Nº de Ordem	Datas de Pagamento dos CRI SMT	Taxa de Amortização "Tai"	Pagamento de Juros
108	07/12/2027	100,0000%	Sim