



---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS**

**180ª E 182ª 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, 19 de dezembro de 2019.

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS  
DAS 180ª E 182ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA  
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

Pelo presente instrumento particular:

**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, cj. 92, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 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" ou "Securitizadora");

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei nº 9.514 e da Instrução CVM 583,

**OLIVEIRA TRUST DTVM 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 sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário", sendo Agente Fiduciário e Emissora doravante designados em conjunto como "Partes" e individualmente e indistintamente como "Parte").

RESOLVEM a Emissora e o Agente Fiduciário firmar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 180ª e 182ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"), de acordo com a Lei nº 9.514, a Instrução CVM 414 e a Instrução CVM 476, conforme os termos e condições a seguir descritos.

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES**

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

" <u>Afiliadas</u> ":	Em relação a qualquer pessoa, qualquer sociedade que seja sua controlada, coligada ou sob controle comum, ou controladora.
" <u>Agente Fiduciário</u> " ou " <u>Instituição Custodiante</u> ":	A OLIVEIRA TRUST DTVM S.A., conforme qualificada no preâmbulo.
" <u>Alienação Fiduciária</u> ":	A alienação fiduciária do Imóvel constituída pela Embraed Setai em favor da Emissora, por meio da qual a Embraed Setai

	transfere à Emissora a propriedade fiduciária do Imóvel, constituída por meio da Escritura de Alienação Fiduciária.
" <u>Amortização de Principal</u> ":	A amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, a qual está descrita na Cláusula 6.2 do presente Termo de Securitização.
" <u>Amortização Extraordinária</u> ":	A amortização extraordinária dos CRI, conforme prevista na Cláusula Sétima do presente Termo de Securitização.
" <u>ANBIMA</u> ":	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
" <u>Assembleia de Titulares de CRI</u> "	A assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização.
" <u>Aval</u> ":	A garantia fidejussória na forma de aval prestada pelos Avalistas.
" <u>Avalistas</u> ":	DIEGO SCHUMACKER ROSA, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 2.862.846 SSP/SC, inscrito no CPF sob o nº 026.610.929-27; e TATIANA SCHUMACKER ROSA CEQUINEL, brasileira, casada sob o regime de separação de bens, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 2862844-MTE/SC, inscrita no CPF sob o nº 023.946.289-01, ambos com endereço profissional na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 9, CEP 88330-063.
" <u>BACEN</u> ":	O BANCO CENTRAL DO BRASIL.
" <u>Banco Liquidante</u> ":	O ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.
" <u>Boletins de Subscrição</u> ":	Cada boletim de subscrição, por meio do qual os investidores subscreverão os CRI.
" <u>Brasil</u> ":	A República Federativa do Brasil.
" <u>Boletins de Subscrição</u> ":	Os 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;
" <u>B3</u> ":	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – SEGMENTO CETIP UTVM, instituição devidamente autorizada pelo BACEN e pela CVM

	para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
" <u>CCI</u> ":	A Cédula de Crédito Imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários.
" <u>Cessões Fiduciárias de Recebíveis</u> ":	A cessão fiduciária dos recebíveis titulados e/ou que venham a ser titulados pela Devedora e/ou pelas demais sociedades pertencentes ao seu grupo econômico, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.
" <u>CMN</u> ":	O CONSELHO MONETÁRIO NACIONAL.
" <u>Código Civil</u> ";	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
" <u>Código de Processo Civil</u> ":	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
" <u>Condições para Integralização</u> ":	São as condições estabelecidas na cláusula 3.2.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.
" <u>Conta de Livre Movimentação</u> ":	Conta corrente nº 37.434-2, Agência 2656-5, no Banco Bradesco S.A. (nº 237), de titularidade da Devedora.
" <u>Conta do Patrimônio Separado</u> ":	Conta corrente nº 38238-7, Agência 7307, no Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Emissora.
" <u>Contas Vinculadas</u> ":	São as contas correntes de titularidade da Securitizadora, mantidas junto ao Itaú Unibanco S.A. (nº 341), Agência 7307, e utilizadas pelas Fiduciárias para recebimento dos recebíveis objetos da Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme previstas na Cláusula 3.2.1.1 do Contrato de Cessão Fiduciária.
" <u>Contrato de Cessão Fiduciária</u> ":	O " <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia</i> ", celebrado em 17 de dezembro de 2019, entre a Devedora, a Embraed Edificações, a Sirius, a Embraed Lago di Como, a Embraed Ilhas Marianas, a Embraed 28, a Embraed NK, a Embraed 37, a Embraed Brasil Two, a Embraed La Martina, a Embraed Monalisa e a Embraed Majestic, na qualidade de fiduciárias (" <u>Fiduciárias</u> "), a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis.

"Contrato de Distribuição"	O "Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 180ª e 182ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., celebrado nesta data entre o Coordenador Líder e a Emissora, por meio do qual a Emissora contratou o Coordenador Líder para realizar a distribuição dos CRI, sob regime de melhores esforços de colocação.
"Contratos de Garantia":	Quando mencionado em conjunto, a Escritura de Alienação Fiduciária e o Contrato de Cessão Fiduciária.
"Coordenador Líder":	O BS2 DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira de direito privado, com sede em Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Raja Gabaglia, 1.617, Luxemburgo, CEP 30380-403, inscrito no CNPJ sob o nº 28.650.236/0001-92.
"Créditos Imobiliários":	São os créditos oriundos das Debêntures, que compreendem a obrigação de pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário, da Remuneração (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
"CRI":	Significam os certificados de recebíveis imobiliários das 180ª e 182ª séries da 1ª emissão da Emissora que terão como lastro os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, nos termos da Lei nº 9.514, a Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.517 de 29 de junho de 1998, e a Instrução CVM 414.
"CRI em Circulação":	Para fins de constituição de quórum, são todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI que (i) a Emissora eventualmente possua em tesouraria; (ii) sejam de titularidade de empresas Afiliadas à Emissora e/ou da Devedora, bem como qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.
"CVM":	A COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS.

" <u>Data de Emissão dos CRI</u> ":	23 de dezembro de 2019.
" <u>Data de Vencimento</u> ":	23 de dezembro de 2025.
" <u>Debêntures</u> ":	As 130.000 (cento e trinta mil) debêntures da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples da Devedora, não conversíveis em ações, em 2 (duas) séries, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, para colocação privada, emitidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
" <u>Debêntures da Primeira Série</u> ":	As 80.000 (oitenta mil) debêntures da 1ª (primeira) série da 1ª (primeira) emissão de debêntures da Devedora.
" <u>Debêntures da Segunda Série</u> ":	As 50.000 (cinquenta mil) debêntures da 2ª (segunda) série da 1ª (primeira) emissão de debêntures da Devedora.
" <u>Devedora</u> ":	A RTDR PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 9A-1, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ sob o nº 09.222.901/0001-00, registrada na JUCESC sob o NIRE 4230004824-1.
" <u>Dia Útil</u> " ou " <u>Dias Úteis</u> ":	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
" <u>Documentos da Operação</u> ":	Os seguintes documentos: (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) os Contratos de Garantia; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o presente Termo de Securitização; (v) os boletins de subscrição dos CRI; (vi) os boletins de subscrição das Debêntures; e (vii) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Emissão e que venham a ser celebrados, quando mencionados em conjunto.
" <u>Embraed Brasil Two</u> ":	A EMBRAED BRASIL TWO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, Sala 09-H, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ sob o nº 13.475.833/0001-50.
" <u>Embraed Edificações</u> ":	A EMBRAED EMPRESA BRASILEIRA DE EDIFICAÇÕES S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 9, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ sob o nº 78.530.375/0001-50, registrada na JUCESC sob o

2  
6

1

	NIRE 42300049352.
<u>"Embraed Ilhas Marianas"</u> :	A EMBRAED ILHAS MARIANAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, sala 9A-1, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ sob o nº 09.222.901/0001-00.
<u>"Embraed La Martina"</u> :	A EMBRAED LA MARTINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, Sala 09-D, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ sob o nº 13.502.100/0001-68.
<u>"Embraed Lago di Como"</u> :	A EMBRAED LAGO DI COMO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, Sala 09-T, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ sob o nº 22.959.669/0001-48.
<u>"Embraed Majestic"</u> :	A EMBRAED MAJESTIC ADMINISTRADORA DE BENS IMÓVEIS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, Rua 4502, nº 64, CEP 88330-160, inscrita no CNPJ sob o nº 10.666.294/0001-49.
<u>"Embraed Monalisa"</u> :	A EMBRAED MONALISA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, Sala 09-F, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ sob o nº 13.475.747/0001-48.
<u>"Embraed NK"</u> :	A EMBRAED NK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, Sala 09-S, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ sob o nº 22.942.855/0001-74.
<u>"Embraed Setai"</u> :	A EMBRAED SETAI PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, Sala 09-B, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ sob o nº 12.045.667/0001-90.
<u>"Embraed 28"</u> :	A EMBRAED 28 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, Sala 09-M, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ sob o nº 15.532.964/0001-58.

"Embraed 37":	A EMBRAED 37 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, Sala 09-N, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ sob o nº 15.825.610/0001-00.
"Emissão":	A presente emissão de CRI, a qual constitui as 180ª e 182ª séries da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.
"Emissora":	A HABITASEC SECURITIZADORA S.A., conforme qualificada no preâmbulo.
"Empreendimentos ":	Os empreendimentos denominados "Serendipity", "Windsor", "New York", "Aurora", "Hamptons" e "Santé".
"Escritura de Alienação Fiduciária":	A "Escritura Pública de Constituição de Garantia Real de Alienação Fiduciária" a ser celebrada entre a Embraed Setai, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de devedora, por meio da qual será constituída a Alienação Fiduciária.
"Escritura de Emissão de CCI":	O "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural", firmado pela Emissora em 19 de dezembro de 2019 para emissão das CCI nº 01 e 02, em série única.
"Escritura de Emissão de Debêntures":	O "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da RTDR Participações S.A." celebrado em 19 de dezembro de 2019 entre a Devedora, a Emissora e os Avalistas, por meio do qual as Debêntures foram emitidas pela Devedora.
"Escriturador"	A ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, parte, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.
"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula Décima Segunda deste Termo de Securitização, os quais ensejarão a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI.

8  
b

✓

R

" <u>Eventos de Vencimento Antecipado</u> ":	Os eventos de inadimplemento previstos na Cláusula 12.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.
" <u>Fundo de Reserva</u> ":	É o fundo de reserva em garantia do pagamento dos CRI, constituído pela Emissora na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9.5 deste Termo de Securitização.
" <u>Garantias</u> ":	Quando mencionadas em conjunto, a Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Aval e o Fundo de Reserva.
" <u>IGP-M</u> ":	O Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
" <u>Imóvel</u> ":	O imóvel objeto da matrícula nº 27.606 no Cartório do 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú, localizado na cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Rui Barbosa, nº 1000 (Estrada da Rainha), Praia dos Amores, CEP 88331-510, e cadastrado na Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú sob o cadastro de contribuinte nº 01.03.045.0563.006.
" <u>Instrução CVM 476</u> ":	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM 414</u> ":	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM 539</u> ":	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM 583</u> ":	Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada.
" <u>Investidores</u> ":	São os Investidores Profissionais e os Investidores Qualificados.
" <u>Investidores Profissionais</u> ":	Os investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º - A da Instrução CVM 539.
" <u>Investidores Qualificados</u> ":	Os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º - B da Instrução CVM 539.
" <u>Investimentos Permitidos</u> ":	Títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa do Itaú Unibanco S.A.
" <u>JUCESC</u> ":	A Junta Comercial do Estado de Santa Catarina.
" <u>JUCESP</u> ":	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.

" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ":	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
" <u>Lei nº 9.514</u> ":	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
" <u>Lei nº 10.931</u> ":	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
" <u>Lei nº 11.101</u> ":	Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
" <u>Medida Provisória nº 2.158-35</u> ":	Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.
" <u>Obrigações Garantidas</u> ":	Em garantia das obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou Avalistas na Escritura de Emissão de Debêntures, neste Termo de Securitização e/ou demais Documentos da Operação, relacionadas ou que venham a ser relacionadas ao pagamento do valor de principal e dos juros remuneratórios dos CRI, ou seja, todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras, assumidas que sejam direta ou indiretamente relacionadas aos CRI, incluindo, mas não se limitando, pagamento de quaisquer montantes e/ou despesas relacionados ao Patrimônio Separado dos CRI, inclusive, mas não se limitando, a amortização, remuneração e atualização monetária dos CRI, multas, juros de mora, multa moratória, honorários advocatícios, despesas do patrimônio separado dos CRI, despesas com cartórios e custas judiciais.
" <u>Oferta Restrita</u> ":	A distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de colocação, a ser realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476, a qual está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476.
" <u>Patrimônio Separado</u> ":	O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pelas Garantias, pelas Contas Vinculadas e pela Conta do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado <u>não</u> se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, obrigações fiscais e devolução dos recursos pertencentes aos respectivos proprietários.
" <u>Prazo de Colocação</u> ":	A colocação dos CRI deverá ocorrer em até 90 (noventa) dias contados a partir da Data de Emissão dos CRI, podendo ser

	encerrada quando da ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores; ou (ii) encerramento da Oferta Restrita, a exclusivo critério da Emissora.
" <u>Regime Fiduciário</u> ":	É o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias, as Contas Vinculadas e a Conta do Patrimônio Separado, inclusive o Fundo de Reserva. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado.
" <u>Remuneração</u> ":	A remuneração dos CRI, calculada na forma da Cláusula Sexta deste Termo de Securitização.
" <u>Resgate Antecipado</u> ":	O resgate antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula Sétima deste Termo de Securitização.
" <u>Sirius</u> ":	A SIRIUS INCORPORADORA LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, Sala 09-A, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ sob o nº 05.607.877/0001-69.
" <u>Termo de Securitização</u> " ou " <u>Termo</u> ":	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 180ª e 182ª Séries da 1ª Emissão de CRI da Emissora.
" <u>Titulares de CRI</u> ":	São os detentores de CRI que deverão ser Investidores Profissionais ou, ainda, futuros Investidores Qualificados que venham adquirir o CRI no mercado secundário.
" <u>Valor Nominal Unitário</u> ":	Os CRI terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão do CRI.
" <u>Valor Total da Emissão</u> ":	O valor total da emissão na Data de Emissão, a saber, R\$130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais).
" <u>Vencimento Antecipado</u> ":	O vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, que poderá ser declarado pela Emissora na ocorrência das hipóteses indicadas na Cláusula 12.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos da Cláusula 7.2 deste Termo de Securitização;

1.3. 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.

A regra em referência deverá ser adotada em todos os Documentos da Operação, inclusive nas Atas de Assembleia de Titulares de CRI.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – AUTORIZAÇÃO E REGISTROS**

2.1. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada consoante o que autoriza o parágrafo terceiro do artigo 22 do Estatuto Social da Emissora, mediante deliberação tomada em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, também realizada em 30 de abril de 2015, cuja ata foi devidamente registrada perante a JUCESP em data de 17 de agosto de 2015, sob o número 362.744/15-4.

2.2. Tendo em vista se tratar de oferta pública distribuída com esforços restritos, a Oferta Restrita não será registrada junto à CVM, nos termos da Instrução CVM 476. A Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do parágrafo único do artigo 4º 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, conforme alterada, do Conselho de Regulação e Melhores Práticas do Mercado de Capitais da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

## **CLÁUSULA TERCEIRA – DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

3.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI objeto desta Emissão, conforme as características descritas na Cláusula Quarta abaixo.

3.2. A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, de sua titularidade com valor nominal total de R\$130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), na Data de Emissão, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures.

3.3. As características dos Créditos Imobiliários, vinculados a este Termo de Securitização estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I, que faz parte integrante deste.

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

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) 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 (a) emolumentos da B3 relativos tanto às CCI quanto aos CRI; (b) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta Restrita; (c) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (d) remuneração devida ao Agente Fiduciário; (e) despesas relativas ao registro de ativos no sistema eletrônico da B3; e (f) averbações/registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

3.5. A Emissora integralizará (i) as Debêntures da Primeira Série em até 02 (dois) Dias Úteis contados da data da verificação, pela Emissora, do cumprimento cumulativo e integral das condições precedentes previstas nos itens “i” a “viii” da Cláusula 3.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, e (ii) as Debêntures da Segunda Série em até 02 (dois) Dias Úteis contados da data da verificação, pela Emissora, do cumprimento cumulativo e integral da totalidade das Condições para Integralização (conforme previstas na Escritura de Emissão de Debêntures).

3.6. A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural e se encontra 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.

3.6.1. A CCI não será objeto de atualização ou correção por qualquer índice.

3.7. Os CRI da presente Emissão serão objeto da Oferta Restrita e poderão ser negociados pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, conforme 6.1 abaixo, sendo admitido ágio ou deságio, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Instrução CVM 476.

#### **CLÁUSULA QUARTA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI, REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO, FORMA DE DISTRIBUIÇÃO, DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E DECLARAÇÕES**

##### **Da identificação dos CRI**

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

- a) Emissão: 1ª (primeira);
- b) Séries: 180ª (centésima octagésima) e 182ª (centésima octagésima segunda);
- c) Quantidade de CRI: 130.000 (cento e trinta mil);
- d) Valor Global da Série: R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) para a 180ª série e R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) para a 182ª Série;
- e) Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
- f) Atualização Monetária: Não aplicável;
- g) Remuneração: Os CRI farão jus a juros remuneratórios estabelecidos com base na variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos depósitos interfinanceiros de 1 (um) dia, denominadas “Taxa DI *over extra-grupo*”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de sobretaxa de 3,50% (três inteiros e cinquenta décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Sobretaxa” e, em conjunto com a Taxa DI, “Remuneração”), calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou última Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definida), o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração será calculada conforme previsto na Cláusula Sexta abaixo;
- h) Periodicidade de Pagamento da Remuneração: O pagamento da Remuneração será realizado mensalmente, conforme cronograma previsto no Anexo II deste Termo de Securitização (“Anexo II” e “Data de Pagamento da Remuneração”, respectivamente);
- i) Periodicidade de Pagamento da Amortização: A amortização do Valor Nominal Unitário será realizada mensalmente, com prazo de carência de 18 (dezoito) meses a partir da Data de Emissão dos CRI (“Período de Carência de Amortização”), sendo que o primeiro pagamento será realizado em 22 de julho de 2021, conforme cronograma previsto no Anexo II a este presente instrumento (“Amortização” e “Data de Pagamento da Amortização”, respectivamente);
- j) Taxa de Amortização: conforme os percentuais informados na coluna “Taxa de Amortização” da tabela constante do Anexo II ao presente Termo;
- k) Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as CCI, as Garantias, as Contas Vinculadas e a Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula Décima deste Termo;

- l) Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais, pessoais ou flutuantes sobre os CRI, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização. Ainda, os CRI gozarão das garantias que integram os Créditos Imobiliários, quais sejam, o Aval, a Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária de Recebíveis e o Fundo de Reserva;
- m) Coobrigação da Emissora: Não;
- n) Subordinação: Não;
- o) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;
- p) Data de Emissão dos CRI: 23 de dezembro de 2019;
- q) Local de Emissão: São Paulo – SP;
- r) Prazo e Data de Vencimento Final: Os CRI possuem prazo de 2.192 (dois mil, cento e noventa e dois) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 23 de dezembro de 2025, observada a possibilidade de resgate antecipado prevista neste Termo;
- s) Forma: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente será admitido extrato expedido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, enquanto os CRI não estiverem eletronicamente custodiados na B3;
- t) Classificação de Risco: os CRI não serão objeto de classificação de risco; e
- u) Fatores de Risco: Conforme Cláusula Décima Oitava deste Termo de Securitização.

#### **Registro para Distribuição e Negociação**

4.2. Os CRI serão depositados para (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações dos CRI liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

#### **Forma de Distribuição dos CRI**

4.3. Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de distribuição, em conformidade com a Instrução CVM 476, no montante de R\$130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), sob regime de melhores esforços de colocação, sendo (i) R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) relacionados aos CRI da 180ª série, e (ii) R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) referentes aos CRI da 182ª série.

4.4. Nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, a Oferta Restrita está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, sendo certo que, neste caso, a o Coordenador Líder deverá realizar as comunicações previstas nos itens 4.6.1 e 4.6.2 abaixo.

4.4.1. A Oferta é destinada apenas a Investidores que atendam às características de Investidores Profissionais, sem prejuízo da assinatura de termo em que atestem sua condição de investidor profissional nos termos do Anexo I da Instrução CVM 539.

4.4.1.1. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRI da presente Oferta Restrita serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

4.4.1.2. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, declaração no boletim de subscrição, atestando que estão cientes que: (a) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476, observado a Cláusula 4.4.2 abaixo. Ademais, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando sua condição de investidor profissional, nos termos definidos neste Termo de Securitização.

4.4.2. Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição dos CRI pelos Investidores.

4.4.2.1. 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, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

4.4.2.2. Observado a Cláusula 4.4.2.1 acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado e não organizado, devendo a Emissora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM 476.

4.5. O Valor da Emissão não poderá ser aumentado em nenhuma hipótese.

4.6. A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, ou a exclusivo critério do Coordenador Líder, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados do início da distribuição dos CRI, ainda que tenha ocorrido sua subscrição e integralização parcial, o que ocorrer primeiro.

4.6.1. Cabe ao Coordenador Líder informar à CVM, em conformidade com o artigo 7º da Instrução CVM 476, o início da Oferta Restrita, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, devendo referida comunicação ser

encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no artigo 7-A da Instrução CVM 476.

4.6.1.1. O Coordenador Líder deverá manter lista contendo: (i) o nome das pessoas procuradas; (ii) o número do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ); (iii) a data em que foram procuradas; e (iv) a sua decisão em relação à Oferta Restrita.

4.6.2. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM 476 ou por outro meio admitido pela CVM em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico disponível na página da rede mundial de computadores da CVM.

4.7. No caso de cancelamento da Oferta Restrita e determinado investidor já tenha realizado a integralização dos CRI, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta Restrita, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, líquidos das despesas flat e demais custos incorridos pelo Patrimônio Separado, nas proporções dos CRI integralizados e, caso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações obtidas com os recursos integralizados, sendo certo que não serão restituídos aos investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

#### **Destinação de Recursos**

4.8. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para constituição do Fundo de Reserva e integralização das Debêntures.

4.9. Os recursos recebidos pela Devedora em razão da integralização das Debêntures serão utilizados por ela, direta ou indiretamente através de sociedades do seu grupo econômico, (i) prioritariamente, para quitação das parcelas vincendas, a partir da data de assinatura da Escritura de Emissão de Debêntures, (i.1) do “Instrumento Particular, com Efeito de Escritura Pública de Abertura de Crédito no Âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), com Hipoteca em Garantia e Outras Avenças nº 342.003.539”, celebrado em 27 de julho de 2017 e posteriormente aditado em 16 de janeiro de 2018 por meio do “Instrumento Particular de Segunda Rerratificação ao Instrumento Particular, com Efeito de Escritura Pública, de Abertura de Crédito no Âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), com Hipoteca em Garantia e Outras Avenças nº 342.003.539”, celebrados pela Embraed Edificações e o Banco do Brasil S.A., formalizado por sua agência Empresarial Vale do Itajaí-Blumenau, Santa Catarina, registrado sob o R.18 e posteriormente aditada por meio das Av. 19 e Av. 20 da matrícula nº 27.606 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú, objetivando o Terreno Urbano, localizado na cidade de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, na Avenida do Estado, Praia dos Amores, (i.2) do “Instrumento Particular, com Efeito de Escritura

Pública de Abertura de Crédito no Âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), com Hipoteca em Garantia e Outras Avenças nº 342.003.700”, celebrado em 24 de outubro de 2018 pela Embraed Edificações e o Banco do Brasil S.A., formalizado por sua agência Escritório Corporate Banking – Vale do Itajaí, Santa Catarina, registrado sob o R.21 da matrícula nº 27.606 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú, objetivando o Terreno Urbano localizado na cidade de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, na Avenida do Estado, Praia dos Amores, (i.3) do “Instrumento Particular, com Efeito de Escritura Pública de Abertura de Crédito no Âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), com Hipoteca em Garantia e Outras Avenças nº 342.003.796”, celebrado em 28 de junho de 2019 pela Embraed Edificações e o Banco do Brasil S.A., formalizado por sua agência Escritório Corporate Banking – Vale do Itajaí, Santa Catarina, registrado sob o R.22 da matrícula nº 27.606 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú, objetivando o Terreno Urbano, localizado na cidade de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, na Avenida do Estado, Praia dos Amores, (i.4) da Cédula de Crédito Bancário nº 0002044319-2, emitida pela Emissora em favor do Banco BS2 S.A. (atual denominação de Banco Bonsucesso S.A.), instituição financeira de direito privado, com sede em Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Raja Gabaglia, 1.143, inscrito no CNPJ sob o nº 71.027.866/0001-34 (“Banco BS2”) em 08 de agosto de 2017, (i.5) do Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Outras Avenças nº 9000371, celebrado entre a Embraed Brasil Two e o Banco Bradesco S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no núcleo administrativo denominado “Cidade de Deus”, S/N, Vila Yara, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12 em 28 de outubro de 2016, conforme aditado de tempos em tempos, (i.6) da Cédula de Crédito Bancário – CCB nº 56015/7 Mútuo – Pessoa Jurídica, emitida pela Embraed Edificações em favor do Banco Paulista S.A., instituição financeira com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.355, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-002, e (i.7) da Cédula de Crédito Bancário nº 0000021118-1, emitida pela Devedora em favor do Banco BS2 em 06 de dezembro de 2019; e (ii) para desenvolvimento dos Empreendimentos, de acordo com as condições previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.

4.9.1. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá apresentar (A) termo de quitação apresentado pelos credores dos instrumentos listados no subitem (i) do item 4.9 acima, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis após a primeira Data de Integralização das Debêntures; e (B) relatórios trimestrais para a destinação prevista no subitem (ii) do item 4.9 acima, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, acrescida dos respectivos comprovantes e demais documentos ali requeridos (“Relatório de Destinação Imobiliária”), sendo que o primeiro Relatório de Destinação Imobiliária deverá ser apresentado em 23 de março de 2020.

4.9.2. O cronograma indicativo previsto na Escritura de Emissão de Debêntures (“Cronograma Indicativo”) é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará no vencimento antecipado das Debêntures e não será necessário aditar o presente instrumento, a Escritura de Emissão de Debêntures ou a Escritura de Emissão de CCI. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto

no cronograma indicativo para um determinado trimestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

4.9.3. A Devedora deverá prestar contas à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, da destinação de recursos descrita nas cláusulas acima, na periodicidade indicada no item 4.9.1 acima, mediante apresentação do Relatório de Destinação Imobiliária, juntamente com (a) cronograma físico-financeiro de avanço de obras, para fins de comprovação do atendimento ao item 4.9.2, relatório de obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, comprovantes, pedidos, entre outros ("Documentos Comprobatórios").

4.9.4. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da Emissão de Emissão de Debêntures aos Empreendimentos Imobiliários, a partir dos Relatórios de Destinação Imobiliária e dos documentos fornecidos pela Emissora, nos termos do item 4.9.1. acima. 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 Imobiliários, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Emissora ao Agente Fiduciário dos relatórios e documentos acima previstos assinados por profissionais habilitados para acompanhar a evolução das obras.

4.9.5. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio dos Relatórios de Destinação Imobiliária e dos Documentos Comprobatórios, ficando o Agente Fiduciário desobrigado da obrigação prevista no item 4.9.4 acima.

4.9.6. Na hipótese de a Securitizadora ou o Agente Fiduciário sofrer auditoria pela CVM ou outro órgão regulador, a Devedora deverá comprovar a destinação dos recursos sempre que solicitada pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, no prazo de até 10 (dez) dias do recebimento de notificação neste sentido, ou em prazo inferior, caso assim previsto em eventual ofício encaminhado por órgão regulador, sendo certo que o Agente Fiduciário deverá notificar a Devdora a respeito de qualquer questionamento de órgão reguladores e/ou fiscalizadores no Dia útil imediatamente subsequente ao recebimento, pelo Agente Fiduciário, de tal questionamento.

### **Declarações**

4.10. Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, seguem como Anexo III, Anexo IV, Anexo V e Anexo VI ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pelo Coordenador Líder, pela Securitizadora, pela Instituição Custodiante e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

## CLÁUSULA QUINTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI serão subscritos e integralizados na forma do subitem 5.1.1 abaixo. O preço de integralização de cada um dos CRI será deduzido de eventuais amortizações que possam vir a ocorrer entre a Data de Emissão dos CRI e a data de sua efetiva integralização, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da subscrição, por conta de variações nas condições de mercado vigentes à época da efetiva colocação, e acrescido da Remuneração, conforme aplicável ("Preço de Integralização").

5.1.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser informada pela Emissora no Boletim de Subscrição ("Data de Integralização"), pelo Preço de Integralização, conforme previsto neste Termo de Securitização.

5.2. A integralização dos CRI será realizada observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3, ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

## CLÁUSULA SEXTA – REMUNERAÇÃO, AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL DOS CRI E PARCELA BRUTA DOS CRI

6.1. Remuneração: Os CRI serão remunerados pela Remuneração, que será calculada pela fórmula abaixo, incidente sobre seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, ou última Data de Pagamento da Remuneração, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos decorridos e a seguinte fórmula:

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

onde:

*J*: Valor dos Juros Remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

*VNb*: Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira Data de Integralização, ou da última amortização 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:

$$Fator\ de\ Juros = (FatorDI \times FatorSpread)$$

onde:

*FatorDI*: Produtório das Taxas DI desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, até a data de

cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

*n*: Número de Taxas DI 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:

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

onde:

*DI<sub>k</sub>*: Taxa DI divulgada pela B3, utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3.

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

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

onde:

*Spread*: Taxa de 3,5000 (três inteiros e cinquenta décimos);

*dut*: Número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive;

Observações:

- (i) o fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) 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;

- (iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) o fator resultante da expressão:  $Fator\ DI \times Fator\ Spread$  deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- (v) para a aplicação de "DIK" será sempre considerado a Taxa DI divulgada no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo da Remuneração no dia 15, a Taxa DI considerada será a divulgada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 10, 11, 12, 13, 14 e 15 são Dias Úteis).

6.2. Amortização de Principal: A partir do 18º (décimo oitavo) mês contado da Data de Emissão, exclusive, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado mensalmente, conforme previsto no Anexo II a este instrumento.

6.2.1. O cálculo da amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$AAi = VNb \times TAI$$

onde:

**AAi**: Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

**VNb**: Conforme definido anteriormente.

**TAi**: Taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna "Taxa de Amortização - TAI" dos CRI, nos termos estabelecidos nas tabelas constante do Anexo II deste Termo de Securitização.

6.3. O cálculo da parcela bruta dos CRI ("PMT") será da seguinte forma:

$$Pi = AAi + J$$

onde:

**Pi**: Valor da i-ésima parcela bruta dos CRI;

**AAi**: Conforme definido anteriormente;

**J**: Conforme definido anteriormente.

6.4. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa aos CRI (inclusive, referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora no âmbito deste Termo de Securitização), sem que haja

qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de pagamento não seja Dia Útil.

6.4.1. Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, em virtude do atraso do pagamento do Crédito Imobiliário, incidirão sobre o valor devido e não pago, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, multa de 2% (dois por cento), além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados, *pro rata temporis*, com base em um mês de 30 (trinta) dias.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA - RESGATE ANTECIPADO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E VENCIMENTO ANTECIPADO**

7.1. Resgate Antecipado e Amortização Extraordinária. A Emissora deverá, obrigatoriamente, de forma irrevogável e irretroatável, realizar oferta de resgate antecipado total ou de amortização extraordinária parcial dos CRI caso a Devedora envie uma Comunicação de Resgate, conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures ("Oferta de Resgate Antecipado ou de Amortização Extraordinária"). A Oferta de Resgate Antecipado ou de Amortização Extraordinária dos CRI deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos na Comunicação de Resgate das Debêntures e será operacionalizada na forma descrita abaixo, de modo que o resgate antecipado ou a amortização extraordinária das Debêntures ensejará a Oferta de Resgate Antecipado ou de Amortização Extraordinária dos CRI.

7.1.1. A Emissora deverá comunicar todos os Titulares de CRI, na hipótese de receber uma Comunicação de Resgate, por meio da publicação do Edital de Oferta de Resgate Antecipado ou de Amortização Extraordinária dos CRI nos jornais onde comumente realiza suas publicações, às expensas da Devedora, descrevendo os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado ou de Amortização Extraordinária dos CRI, incluindo: (i) o valor do prêmio proposto, caso aplicável, sendo que o prêmio não poderá ser negativo; (ii) a data em que se efetivará o resgate antecipado ou a amortização extraordinária dos CRI, que não poderá exceder 90 (noventa) Dias Úteis a contar da data de envio e/ou publicação do Edital de Oferta de Resgate Antecipado ou de Amortização Extraordinária dos CRI e deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento pela Emissora dos recursos decorrentes do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Parcial das Debêntures, conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) a forma e prazo para manifestação do Titular de CRI à Emissora e ao Agente Fiduciário em relação à Oferta de Resgate Antecipado ou de Amortização Extraordinária dos CRI, o qual deverá comunicar, por escrito, à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, ou mediante envio de e-mail para [monitoramento@habitasec.com.br](mailto:monitoramento@habitasec.com.br) e para [ger1.agente@oliveiratrust.com](mailto:ger1.agente@oliveiratrust.com), sua manifestação, que deverá ser acompanhada dos seguintes documentos: (a) cópia do RG e CPF, se for pessoa física; (b) documento que comprove a titularidade do CRI (e.g. extrato de posição de custódia); e (c) contato da sua custodiante. O Titular de CRI deverá também indicar na respectiva comunicação de concordância a quantidade de CRI de sua titularidade que será objeto da Oferta de Resgate Antecipado ou de Amortização Extraordinária dos CRI; (iv) demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado ou da Amortização Extraordinária dos CRI. A publicação do Edital de Oferta de Resgate Antecipado ou de Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos aqui previstos, deverá ser realizada

pela Emissora em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da Comunicação de Resgate.

7.1.2. A Emissora deverá: (i) na respectiva data de término do prazo de adesão à Oferta de Resgate Antecipado ou de Amortização Extraordinária dos CRI, confirmar ao Agente Fiduciário e à Devedora se haverá o Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária; e (ii) com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis da respectiva data do Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária, comunicar, por meio do envio de correspondência neste sentido, à B3, conforme o caso, informando a respectiva data e o volume do Resgate Antecipado ou da Amortização Extraordinária dos CRI. O Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária dos CRI, caso ocorra, será realizado de maneira unilateral pela Emissora na B3 e seguirá os procedimentos operacionais da B3, sendo todos os procedimentos de eleição, quando do Resgate Antecipado, apuração, aceitação e validação dos investidores realizado fora do âmbito da B3.

7.2. Vencimento Antecipado. Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da ciência, pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, da ocorrência de referido Evento de Vencimento Antecipado, convocar uma Assembleia de Titulares de CRI para que seja deliberada a orientação a ser adotada pela Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação a tais eventos. Observados os quóruns de instalação previstos neste Termo de Securitização, as seguintes regras serão observadas: (i) a declaração do vencimento antecipado somente poderá ocorrer se aprovada por Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item 13.8 abaixo; e (ii) a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, com o consequente resgate dos CRI, não ocorrerá caso a Assembleia de Titulares de CRI não seja instalada em segunda convocação.

7.2.1. Caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures na forma prevista na Cláusula 12.2 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, será devido aos Titulares de CRI, a título de resgate antecipado, na medida do recebimento dos recursos pela Emissora, o Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo resgate antecipado, acrescido de eventuais Encargos Moratórios.

## **CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA**

8.1. A Emissora se obriga a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa, nos jornais em que costuma publicar seus atos societários, assim como informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência.

8.2. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos titulares de CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 25º (vigésimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

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

8.2.1.1. Os referidos relatórios de gestão serão preparados e encaminhados pela Emissora ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 8.2.1 supra.

8.3. A Emissora se obriga a fornecer aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis 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.

8.3.1. A Emissora se obriga, ainda, a (i) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da 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 de CRI que venham a ser publicados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que referida publicação ocorreu; e (iii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de quaisquer Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Emissora tenha ciência de sua ocorrência.

8.4. A Emissora se obriga, ainda, a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. 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.

8.5. Nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, a Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

8.6. A Emissora neste ato declara que:

8.6.1. Com relação a si:

(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 aprovações necessárias à celebração deste Termo e dos demais Documentos da Operação em que seja parte, para a emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para esse fim;

(c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação em 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;

#### 8.6.2. Quanto aos Créditos Imobiliários:

(a) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(b) a custódia da CCI será realizada pela Instituição Custodiante;

(c) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora em celebrar este Termo de Securitização;

(d) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização; e

(e) a Emissora não oferece, na presente Emissão, garantias ou direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da Emissora quanto às obrigações da Devedora.

#### 8.6.3. Quanto à Emissão:

(a) esta Emissão, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários, é legítima em todos seus aspectos, observadas as disposições do Contrato de Cessão; e

(b) todos os documentos inerentes a esta operação estão de acordo com a legislação aplicável.

8.7. A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

#### **CLÁUSULA NONA – GARANTIAS E INVESTIMENTOS PERMITIDOS**

9.1. Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, contarão com as seguintes garantias, previstas nos respectivos Contratos de Garantia:

- (a) Aval;
- (b) Alienação Fiduciária;
- (c) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e
- (d) Fundo de Reserva.

9.2. Aval. Os Avalistas constituem-se, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irreatável, como devedores e cada qual como principal pagador dos Créditos Imobiliários.

9.2.1. Os Avalistas declararam ter se informado sobre os riscos decorrentes da prestação do Aval. Ainda, os Avalistas deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes do Aval, no lugar indicado pela Emissora e conforme as instruções por ele dadas, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, no 5º (quinto) Dia Útil seguinte ao do recebimento de notificação, enviada pela Emissora informando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas a ser pago pelos Avalistas. As Obrigações Garantidas serão cumpridas pelos Avalistas mesmo que o adimplemento destas não seja exigível da Devedora em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Devedora, conforme o caso.

9.2.1.1. Os Avalistas estarão obrigados em relação à totalidade dos Créditos Imobiliários, responsabilizando-se pelo seu adimplemento integral, bem como por adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários, independentemente da promoção de qualquer medida, judicial ou extrajudicial, para cobrança dos Créditos Imobiliários e/ou da execução de outras garantias fidejussórias eventualmente prestadas no âmbito dos Documentos da Operação.

9.2.2. Os Avalistas poderão ser demandados até o cumprimento válido e eficaz da totalidade das Obrigações Garantidas. O Aval extingui-se automaticamente com o total e final adimplemento válido e eficaz de todas as Obrigações Garantidas.

9.3. Alienação Fiduciária. Por meio da Escritura de Alienação Fiduciária, o Imóvel foi alienado fiduciariamente pela Embraed Setai em favor da Emissora, em garantia do cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

9.3.1. Na eventualidade de insuficiência de recursos no Fundo de Reserva e/ou no Patrimônio Separado para custear a excussão do Imóvel, a Emissora, ao seu livre critério, entregará os Créditos Imobiliários aos titulares de CRI, no estágio em que se encontrarem, encerrando assim o Patrimônio Separado.

9.3.2. Ademais, na eventualidade de o Imóvel não ser vendido nos leilões descritos na Lei nº 9.514, a Emissora realizará a consolidação definitiva do Imóvel e em ato subsequente a dação do Imóvel em pagamento dos CRI, pela entrega do Imóvel aos titulares de CRI, sendo que estes arcarão com todas as despesas necessárias para a referida transição e transferência definitiva da propriedade do Imóvel, inclusive certidões, o pagamento do ITBI, custas e emolumentos de tabelião de notas e registro de imóveis.

9.4. Cessão Fiduciária de Recebíveis. Por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, serão cedidos fiduciariamente pela Devedora e por empresas integrantes de seu grupo econômico os recebíveis decorrentes da exploração comercial das unidades autônomas integrantes dos empreendimentos por elas desenvolvidos, em garantia do cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

9.5. Fundo de Reserva. Não obstante as demais garantias descritas acima, a Emissora constituirá um fundo de reserva na Conta do Patrimônio Separado em garantia às Obrigações Garantidas, por meio da retenção de parte dos recursos referente à integralização das Debêntures da Primeira Série em montante equivalente a R\$700.000,00 (setecentos mil reais), corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, conforme publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

9.5.1. Sempre que houver qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Emissora poderá acessar os recursos do Fundo de Reserva para complementar o referido pagamento.

9.5.2. Toda vez que, por qualquer motivo, em especial, mas não se limitando, pela utilização dos recursos do Fundo de Reserva pela Emissora para complementar o pagamento de Obrigações Garantidas inadimplidas, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores à R\$467.000,67 (quatrocentos e sessenta e sete mil e sessenta e sete centavos), corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, conforme publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("Reserva Mínima"), a Devedora e os Avalistas estarão obrigados a recompor o Fundo de Reserva, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

9.5.3. A recomposição do Fundo de Reserva pela Devedora e/ou pelos Avalistas, na forma prevista na Cláusula 9.5.2 acima, dar-se-á mediante envio de prévia notificação pela Emissora, informando o montante que a Devedora e/ou pelos Avalistas deverão recompor do Fundo de Reserva, o qual deverá ser transferido pela Devedora e/ou pelos Avalistas para a Conta do Patrimônio Separado no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir do recebimento da referida notificação. Caso a Devedora e/ou os Avalistas não depositem o montante necessário para a recomposição da Reserva Mínima do Fundo de Reserva, no prazo

previsto nesta Cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Devedora.

9.5.4. Os recursos do Fundo de Reserva estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, nos Investimentos Permitidos. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

9.5.4.1. Todos os valores restantes no Fundo de Reserva após a liquidação integral dos CRI e pagamento integral das Obrigações Garantidas deverão ser revertidos à Cedente, mediante transferência para conta corrente a ser indicada pela Cedente, ressalvado à Emissora os benefícios fiscais destes rendimentos.

9.6. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo o Agente Fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI, executar todas e quaisquer garantias outorgadas à Emissora no âmbito dos Documentos da Operação, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, inclusive no que diz respeito à possibilidade de a Fiança ser executada prévia ou posteriormente à excussão das demais Garantias, independentemente de concordância de qualquer Garantidora ou Avalista. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar as demais.

9.7. Para todos os efeitos, a Cessão Fiduciária de Recebíveis deverá corresponder, a todo tempo, a no mínimo, 130% (cento e trinta por cento) do valor referente ao PMT vincendo dos CRI.

9.7.1. Caso, a qualquer momento, a Razão de Garantia não seja observada, a Devedora, os Avalistas e as demais sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora que sejam signatárias do Contrato de Cessão Fiduciária, deverão indicar novas garantias reais para recompor a Razão da Garantia, dentro de 20 (vinte) dias corridos contados do recebimento de notificação a ser encaminhada pela Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, solicitando o reforço da garantia ("Reforço de Garantia"), sendo que tais garantias reais deverão ser previamente aprovadas pela Emissora, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária.

8.7. De acordo com o art. 48, §3º, da Lei nº 11.101, a Alienação Fiduciária e a Cessão Fiduciária de Recebíveis não se submetem aos efeitos da recuperação judicial, observado o disposto no art. 76 da Medida Provisória nº 2.158-35.

## **CLÁUSULA DÉCIMA – REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS**

10.1. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sobre as Garantias, sobre as Contas Vinculadas e sobre a Conta do Patrimônio Separado, incluindo o Fundo de Reserva.

10.2. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate dos CRI.

10.3. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514, os Créditos Imobiliários, as Garantias, as Contas Vinculadas e a 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 pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35.

10.4. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios.

10.4.1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM 414, a Emissora declara que:

- a) a custódia de via original da Escritura de Emissão de Debêntures tão logo efetivado o seu registro pela Devedora na junta comercial competente, e da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante;
- b) a guarda e a conservação das vias originais dos documentos que comprovam a origem do Crédito Imobiliário, bem como dos demais Documentos da Operação, serão de responsabilidade da Instituição Custodiante;
- c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma:
  - c.1) à Emissora: (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) a apuração e informação à Devedora dos valores devidos; (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e (iv) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias;
  - c.2) à Devedora: (i) a adoção das providências necessárias à efetivação do crédito, na Conta do Patrimônio Separado, do valor das parcelas de responsabilidade da Devedora; (ii) a adoção das providências necessárias à efetivação do crédito, na Conta do Patrimônio Separado, do valor das parcelas de responsabilidade dos devedores dos direitos creditórios cedidos pela Cessão

Fiduciária de Recebíveis; e (iii) a prestação de informações relacionadas à inexecução dessas tarefas, assim que solicitadas pela Emissora.

10.5. A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo, reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado.

10.6. Taxa de Administração: A Securitizadora fará jus ao recebimento mensal da Taxa de Administração, no valor de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais), líquidos de todos e quaisquer tributos, atualizada 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.

10.7. Todos os tributos e/ou contribuições que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita no item 10.6 acima, serão suportados pela Devedora, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, 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 que quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

10.7.1. A Taxa de Administração deverá ser paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, na mesma data, até o resgate total dos CRI.

10.7.2. Em caso de atraso no pagamento da Taxa de Administração, incidirão sobre o valor do débito correção monetária pelo IGP-M, multa de 2% (dois por cento), bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*.

10.8. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou realização das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (a) Despesas do Patrimônio Separado, caso o mesmo não seja arcado diretamente pela Devedora, ou por quem esta indicar, sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo pagamento, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, incluindo a Taxa de Administração da Emissora, caso esta não tenha sido paga pela Devedora;
- (b) Recomposição do Fundo de Reserva, se necessário;
- (c) Encargos Moratórios eventualmente incorridos;
- (d) Remuneração dos CRI; e

- (e) Amortização de Principal dos CRI, de acordo com a tabela de amortização dos CRI constante do Anexo II a este Termo de Securitização, e encargos moratórios eventualmente incorridos.

10.9. Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, serão aplicados nos Investimentos Permitidos, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos estabelecida no item 10.8 acima. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – AGENTE FIDUCIÁRIO**

11.1. 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. Atuando como representante da comunhão dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário, declara:

- (i) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) 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;
- (iv) que a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade da Alienação Fiduciária quando do cancelamento da hipoteca que recai sobre o Imóvel, bem como seu registro, na medida em que este for realizado junto aos cartórios de registro de imóvel competentes nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, a Securitizadora não possui, de fato, direitos sobre o objeto da Alienação Fiduciária na data de assinatura do presente Termo, conforme orientação do Ofício-Circular CVM/SER nº 02/2019. Por fim, segundo convencionado pelas partes no Contrato de Cessão Fiduciária e na Escritura de Alienação Fiduciária, o Imóvel e os recebíveis cedidos fiduciariamente poderão ser, em conjunto, suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização. Entretanto, não há como assegurar que, na

eventualidade da execução da Alienação Fiduciária e da Cessão Fiduciária de Recebíveis, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares de CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;

- (vi) não ter qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei nº 6.404 e artigos 4º e seguintes da Instrução CVM 583, para exercer a função que lhe é conferida;
- (vii) que não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6 da Instrução CVM 583; e
- (viii) que atua em demais emissões da Emissora, conforme Anexo VII.

11.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outros deveres que sejam previstos em lei específica ou neste Termo de Securitização:

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de 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;
- (ii) acompanhar e monitorar as Garantias;
- (iii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora ou nas demais hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração transitória do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo;
- (iv) promover, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e/ou impedimento e realizar a imediata convocação da assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (vi) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (vii) 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;
- (viii) manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário,

inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;

- (ix) manter os Titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de um evento de liquidação do Patrimônio Separado;
- (x) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xi) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e Garantias afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (xii) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (xiii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora, da Cedente e/ou da Devedora, conforme o caso;
- (xiv) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições;
- (xv) notificar os investidores, no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos, contado a partir da sua ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora ou pela Devedora de quaisquer obrigações atinentes aos Documentos da Operação que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores informações. Comunicação de igual teor deve ser enviada: (a) à CVM; (b) à B3; e (c) ao Banco Central do Brasil, quando se tratar de instituição por ele autorizada a funcionar;
- (xvi) acompanhar e fiscalizar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, justificando as razões de tal medida;
- (xvii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

- (xviii) calcular, em conjunto com a Emissora, diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos titulares de CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- (xix) inserir em seu *website* relatório de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os créditos dos titulares a comprovação de quitação dos CRI em Circulação à época da extinção do Regime Fiduciário;
- (xx) verificar com o Banco Liquidante, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos ao Titulares de CRI, conforme estipulado no presente Termo de Securitização;
- (xxi) fornecer à Emissora termo de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após a comprovação de quitação em circulação à época e extinção do Regime Fiduciário;
- (xxii) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, b da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 15 da Instrução CVM 583, o qual deverá conter, ao menos, as informações do Anexo 15 da Instrução CVM 583;
- (xxiii) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, pelo Cedente e/ou pela Devedora, de obrigações financeiras assumidas nos Documentos da Operação, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, pelo Cedente e/ou pela Devedora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II, da Instrução CVM 583;
- (xxiv) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Instrução CVM 583, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (xxv) convocar, quando necessário, a Assembleia de Titulares de CRI, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável;
- (xxvi) comparecer à Assembleia de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas; e
- (xxvii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório nos termos do artigo 15 e Anexo 15 da Instrução CVM 583, o qual deverá conter, ao menos, as informações mínimas previstas no Anexo 15 da Instrução CVM 583.

11.3.1. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 02/19, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Cedente, 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, custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

11.3.2. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, 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 do CRI.

11.4. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, observada a Cláusula Décima Quarta abaixo, como remuneração: (i) à título de implantação a parcela única no valor de R\$4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de assinatura do Termo de Securitização; (ii) como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, parcelas anuais no valor de R\$19.000,00 (dezenove mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura do presente Termo de Securitização, e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes; e (iii) pela verificação da destinação dos recursos da Emissão, será devido o valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) a cada trimestre a partir da primeira verificação, até a utilização total dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da primeira verificação e as demais nas periodicidades de verificações seguintes caso sejam necessárias.

11.4.1. A remuneração definida no item **Erro! Fonte de referência não encontrada.** acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão.

11.4.2. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 11.4 acima, estará sujeita à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IGP-M/FGV, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

11.4.3. As parcelas de remuneração referidas acima serão atualizadas, anualmente, pela variação acumulada do IGP-M/FGV, ou ainda na impossibilidade de atualização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário.

11.4.4. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para 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.

11.4.5. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

11.4.6. A remuneração referida no item 11.4 acima, não inclui as despesas mencionadas na Cláusula Décima Terceira abaixo.

11.4.7. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Securitizadora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$550,00 (quinhentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Cessionária e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Securitizadora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das Garantias, prazos de pagamento e Remuneração, condições relacionadas às Hipóteses de Rescisão Antecipada do Contrato de Locação, Recompra Compulsória e/ou Facultativa, integral ou parcial, e/ou resgate antecipado e/ou Liquidação do Patrimônio Separado e, conseqüentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos documentos da oferta, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

11.4.8. A remuneração prevista no item 11.4 **Erro! Fonte de referência não encontrada.** acima não inclui as despesas incorridas na vigência da prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, exemplificativamente, as publicações em geral, como edital de convocação de Assembleia Geral dos titulares de CRI, ata da Assembleia Geral dos titulares de CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição, bem como notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, despesas com *conference call* e contatos telefônicos, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, ou, na sua insuficiência, pelos Investidores, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, 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, e, na insuficiência do Patrimônio Separado, pelos Investidores, observando-se, neste último caso, a Emissora será comunicada sobre tais despesas, sempre que possível, previamente e por escrito, sendo o prazo de 05 (cinco) dias úteis para pagamento das despesas incorridas ao Agente Fiduciário.

11.4.9. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas, se assim possível, e adiantadas pelos titulares de CRI. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares de CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos titulares de CRI. As

eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares de CRI, 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, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

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

11.5. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral dos titulares de CRI, para que seja deliberado pelos Titulares de CRI pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, o novo agente fiduciário.

11.6. A Assembleia Geral destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de valores mobiliários que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

11.6.1. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na cláusula 11.6 acima, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

11.7. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 11.6 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.8. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, e demais Documentos da Operação, conforme o caso. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

11.8.1. Juntamente com a comunicação do item 11.8 acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Instrução CVM 583.

11.9. Os titulares de CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes, devendo, neste caso, proceder com o aditamento ao presente Termo de Securitização, e demais Documentos da Operação, nos termos do Artigo 3º, caput da Instrução CVM 583.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

12.1. Caso seja verificada a insolvência da Emissora com relação às obrigações da presente Emissão, nos termos do item 12.4 abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos

Imobiliários, pelas Garantias, pelas Contas Vinculadas e pela Conta do Patrimônio Separado, conforme disposto no item 11.3 acima, promovendo a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia Geral dos titulares de CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

12.2. Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração transitória, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral dos titulares de CRI, na forma estabelecida na Cláusula Décima Segunda abaixo, e na Lei nº 9.514.

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

12.4. Além da hipótese de insolvência da Emissora com relação às obrigações da presente Emissão, a critério da Assembleia Geral dos titulares de CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar liquidação ou não conforme itens 12.1 a 12.3 acima:

- a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elidido no prazo legal, liquidação, extinção ou dissolução da Emissora; ou
- b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 20 (vinte) dias, contados da data da ocorrência do referido inadimplemento.

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.

12.5. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra. No entanto, a Emissora convocará Assembleia Geral para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação e remuneração do liquidante.

12.6. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários ou outros necessários à viabilização da amortização e/ou juros remuneratórios dos Investidores, sob regime fiduciário em Patrimônio Separado, conforme descrito neste Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Emissora. Desta forma, a responsabilidade da Securitizadora está limitada ao Patrimônio Separado.

12.7. O Patrimônio Separado será liquidado na forma que segue:

- (a) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI nas datas de vencimento pactuadas; ou
- (b) na hipótese de não pagamento dos Créditos Imobiliários e não satisfação de recursos na excussão das Garantias, e, se for o caso, após deliberação da

Assembleia Geral convocada nos termos da lei, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias em primeira convocação e 8 (oito) dias em segunda convocação, mediante transferência das CCI e dos demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos titulares de CRI. Neste caso, as CCI e demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado serão transferidos imediatamente, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora sob os CRI, aos titulares de CRI.

12.7.1. Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído. O Agente Fiduciário deverá fornecer à Securitizadora, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a partir da extinção do Regime Fiduciário a que estão submetidas as CCI, declaração de encerramento da operação, que servirá para baixa junto a instituição financeira custodiante das CCI, das averbações que tenham instituído o Regime Fiduciário, se for o caso. Tal ato importará, no caso de extinção do Patrimônio Separado nos termos da alínea "a" da Cláusula 12.7 acima. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos da alínea "b" da Cláusula 12.7 acima, os titulares de CRI receberão os Créditos Imobiliários oriundas das CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se os titulares de CRI, conforme o caso, a restituir prontamente à Cedente eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos titulares de CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro ou pelos titulares do CRI com relação à cobrança das referidos Créditos Imobiliários derivadas das CCI e dos demais Documentos da Operação.

12.8. Caso o pagamento dos Créditos Imobiliários não ocorrerem nos prazos previstos nos Documentos da Operação, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, serão entregues, em favor dos titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do patrimônio separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do regime fiduciário.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI**

13.1. Os titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares de CRI.

13.2. Sem prejuízo das demais atribuições previstas neste Termo de Securitização, compete privativamente à Assembleia Geral, observados os respectivos quóruns de deliberação, deliberar, dentre outros, sobre:

- a) a substituição do Agente Fiduciário;
- b) ocorrência de inadimplência das Obrigações Garantidas;
- c) a liquidação do Patrimônio Separado;
- d) a modificação dos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização; e

e) a modificação das características atribuídas aos CRI.

13.3. A Assembleia Geral dos titulares de CRI poderá ser convocada:

a) pela Emissora;

b) pelo Agente Fiduciário; ou

c) por titulares de CRI representantes de, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

13.4. A convocação da Assembleia Geral dos titulares de CRI far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 1 (um) Dia Útil depois da sua ocorrência. Sendo assim a primeira convocação publicada com a antecedência de 20 (vinte) dias e, quando houver segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias em um jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

13.5. À presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

a) os diretores da Emissora;

b) ao Agente Fiduciário;

c) ao titular de CRI eleito pelos titulares de CRI presentes; ou

d) à pessoa designada pela CVM.

13.6. Sem prejuízo do disposto no item 13.7 abaixo, a Emissora e/ou os titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das assembleias gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

13.7. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as assembleias gerais e prestar aos titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

13.8. Para os fins deste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Geral serão tomadas por titulares de CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, observado o disposto no item 13.9 abaixo.

13.8.1. A cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404.

13.9. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral dos titulares de CRI, deverão ser considerados apenas os CRI em Circulação. Ainda, os votos em branco não deverão ser considerados para cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral.

13.10. As deliberações tomadas pelos titulares de CRI em Assembleias Gerais de titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigação a todos os titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de titulares de CRI.

13.11. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral dos titulares de CRI a que comparecem todos os titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

13.12. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre: (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação, (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3, ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares de CRI.

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

14.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria, realização, administração, custódia 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, Escriturador, Agente Fiduciário, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo, mas sem limitação, depósito judicial, arbitragem e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares de CRI, do Agente Fiduciário e/ou e da Emissora e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos titulares de CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos

financeiros, enquanto representante da comunhão dos titulares de CRI, ou Emissora dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia do Investidor para cobertura do risco da sucumbência;

- c) as despesas de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsas à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a Oferta Pública Restrita, incluindo as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- d) as despesas com publicações, em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral, ata da Assembleia Geral, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens, estadias e demais mencionadas no subitem 11.4.7 acima, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão arcadas pelo Patrimônio Separado, desde, sempre que possível, que aprovadas previamente por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado;
- e) 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;
- f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente, da qual não caibam mais recursos; ou (ii) sejam de responsabilidade dos Locatários ou puderem ser a ela atribuídos como de sua responsabilidade, nos termos dos Documentos da Operação;
- g) as despesas previstas no item **Erro! Fonte de referência não encontrada.** e subitens acima, referentes à remuneração do Agente Fiduciário, bem como aquelas custas e despesas cartorárias em que o Agente Fiduciário venha a incorrer no decorrer da emissão relacionada aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias;
- h) as despesas incorridas pela Emissora com a depósito, uso, registro e custódia da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários;

- i) despesas com a atualização e/ou monitoramento de *rating*, em caso de solicitação de manutenção deste serviço pelos Investidores; e
- j) demais despesas previstas em lei ou em regulamentação aplicável como sendo de responsabilidade do Patrimônio Separado.

14.2. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 14.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

14.3. Observado o disposto nos itens 14.1 e 14.2 acima, são de responsabilidade dos titulares de CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima; e,
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas.

14.3.1. No caso de destituição da Emissora nos termos previstos 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 de CRI deverão ser previamente aprovadas em Assembleia Geral dos titulares de CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

14.4. Em razão do disposto na alínea “b” do item 14.3 acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares de CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos titulares do CRI, incluem (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 propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCI; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCI; (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 solicitar garantia prévia dos titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; e (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

15.1. Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto titulares de CRI:

(i) *Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF*

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei nº 11.033, e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, 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, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/04). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa nº 1585/2015).

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981/95, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei nº 8.981/95). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), 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; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, §10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento

imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, de 28 de junho de 1993, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981/95, na redação da Lei nº 9.065/95 e artigo 5º da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004). 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% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei nº 8.981/95). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei nº 8.981/95, artigo 11 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189-49, de 23 de agosto de 2001).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezesete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530/2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa nº 1.037/2010 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, §§ 1º e 2º, "b", da Lei nº 8.981/95). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em

relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei nº 8.981/95 e artigo 11 da Lei nº 9.249/95).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e § 1º-B, da Lei nº 12.431 de 24 de junho de 2011).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei nº 12.431/2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, §1º, da Medida Provisória 2.158-35, 24 de agosto de 2001, artigo 16, §2º, da Medida Provisória

nº 2.189-49/01, artigo 24 da Lei nº 9.430/96 e artigo 8º da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981/95 c/c artigo 2º, “caput” e §1º, da Lei nº 11.033/04 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, §8º, da Lei nº 8.981/95).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do §7º, do artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, §9º, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

(ii) IOF

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, §2º, VI do Decreto 6.306/2007, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487/2011.

Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306/2007). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder

Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

*(iii) Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-COFINS*

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

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

16.1. Todos os atos, publicações e decisões decorrentes da Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI, inclusive aqueles que independam de aprovação destes, deverão ser veiculados, na forma de aviso (i) no jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, devendo a Emissora notificar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 10 (dez) dias corridos antes da sua ocorrência e no caso de edital de convocação publicado por 3 (três) vezes no jornal de grande circulação, respeitadas as demais regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais de acionistas constantes da Lei das

Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e deste Termo de Securitização; ou conforme aplicável e legislação em vigor (ii) na página da rede mundial de computadores da Securitizadora e no Sistema Empresas.Net, nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações e da Deliberação da CVM nº 829, de 30 de setembro de 2019, sendo encaminhados ao Agente Fiduciário e a divulgação comunicada à B3. As convocações para as respectivas Assembleias Gerais deverão ser disponibilizadas na página da rede mundial de computadores da Securitizadora e no Sistema Empresas.Net, nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações e da Deliberação da CVM nº 829, de 30 de setembro de 2019, sendo encaminhados ao Agente Fiduciário e a divulgação comunicada à B3.

16.2. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE.

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

17.1. O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – FATORES DE RISCO**

18.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Cedente, aos Fiaidores, e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão.

#### **FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO**

- a) Política econômica do Governo Federal. A economia brasileira tem sido marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e preço, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa dos Locatários podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como: (a) variação nas taxas de câmbio; (b) controle de câmbio; (c) índices de inflação;

(d) flutuações nas taxas de juros; (e) falta de liquidez nos mercados financeiro e de capitais brasileiros; (f) racionamento de energia elétrica; (g) instabilidade de preços; (h) mudanças na política fiscal e no regime tributário; e (i) medidas de cunho político, social e econômico que possam afetar o país.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais dos Locatários, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

- b) Efeitos da política anti-inflacionária. Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Créditos Imobiliários e as Garantias não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Investidores está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

- c) Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real. A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez dos Locatários e a qualidade da presente Emissão.

- d) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros. A alta variação das taxas de juros junto aos principais agentes do mercado pode criar ambientes econômicos desfavoráveis e, de igual modo, afetar negativamente os CRI.
- e) Efeitos da retração no nível da atividade econômica. As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas jurídicas, inclusive dos Locatários.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América e/ou da China podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

#### **FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL**

- f) O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

## **FATORES RELATIVOS A ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO TRIBUTÁRIAS APLICÁVEIS AOS CRI**

- g) Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas naturais estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, assim como isentos do IOF/Títulos, isenções essas que podem sofrer alterações ao longo do tempo.

Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda, do IOF ou de demais tributos incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. A Emissora recomenda aos Subscritores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

## **FATORES RELATIVOS À EMISSORA**

- h) 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 certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora 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, os titulares de 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 de CRI.
- i) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora. Ao longo do prazo de duração dos CRI, 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, as Garantias, as Contas Vinculadas e a Conta do Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.
- j) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pelos Locatários dos Créditos Imobiliários. Os CRI são lastreados pelas CCI, que representam os Créditos Imobiliários, as quais foram cedidas à Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão e vinculadas aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares de CRI dos

montantes devidos conforme o presente Termo depende do cumprimento total, pelos Locatários, de suas obrigações assumidas no Contrato de Financiamento, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos adversos em relação ao pagamento dos Locatários, como aqueles descritos nesta Cláusula entre outros, poderá afetar o pagamento dos CRI pela Emissora.

- k) Ações Judiciais. A Emissora, no desenvolvimento normal de suas atividades, está sujeita a eventuais condenações judiciais, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, que podem prejudicar seus níveis de liquidez com relação às respectivas obrigações assumidas.

#### **FATORES RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI**

- l) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio em Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Os CRI são lastreados pelas CCI, que representam os Créditos Imobiliários. As CCI foram vinculadas aos CRI por meio do Termo de Securitização, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra os Locatários, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios.

O Patrimônio Separado constituído em favor dos titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos Locatários, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos titulares de CRI.

- m) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora. Os CRI são lastreados pelas CCI, as quais representam a totalidade dos Créditos Imobiliários detidos pela Emissora e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares de CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo 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 investidores dos CRI.

- n) Pagamento Condicionado e Descontinuidade. As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima 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 sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e das Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores.
- o) Riscos Financeiros. Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.
- p) Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos. A ocorrência de qualquer evento de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.
- q) Risco de Integralização dos CRI com Ágio. Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de (i) antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora nas Amortizações Extraordinárias dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores;
- r) Risco de Estrutura. A presente Emissão 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 rigores 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 a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

- s) Não existe 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 da Operação.
- t) Risco em Função da Dispensa de Registro. A Oferta Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;
- u) Incorreção ou Ausência na Prestação de Informações aos titulares de CRI. Considerando que a Emissora não será responsável pela administração, cobrança e coleta dos Recebíveis Imobiliários objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, os relatórios a serem colocados à disposição dos titulares de CRI, nos termos do item 8.2 acima, conterão informações a serem prestadas pelos Locatários, de forma que a Emissora estará isenta de qualquer responsabilidade decorrente das informações prestadas ou não prestadas nos relatórios acima descritos, conforme estas venham ou não a lhe ser fornecidas pelos Locatários.
- v) Risco de recompra facultativa. Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Recompra Facultativa pela Devedora. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.
- w) Baixa liquidez no mercado secundário. Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários 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. Dessa forma, o Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.
- x) Restrição à negociação. Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao período de vedação previsto no artigo 13 da citada instrução.
- y) Credores privilegiados. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece 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 deles decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante o disposto no art. 48, § 3º, da Lei nº 11.101 e a constituição 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 detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Cabe salientar que a Emissora não possui empregados. O objetivo é evitar que a Emissora gere contingências trabalhistas ou previdenciárias. Neste sentido, todos os serviços necessários para o funcionamento da Emissora são realizados por terceiros contratados, tais como auditores independentes, contadores, consultores jurídicos, ou pelos seus administradores estatutários.

- z) Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral de investidores. As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria absoluta ou qualificada, conforme o caso, dos CRI, ressalvados os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral.
- aa) Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão do crédito. O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco dos Locatários, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pelos Locatários e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pelos Locatários. Adicionalmente, Portanto, a inadimplência dos Locatários pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

#### **FATORES RELATIVOS À DEVEDORA, AOS AVALISTAS E ÀS FIDUCIANTES**

- bb) Capacidade creditícia e operacional da Devedora. O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional da Devedora, sujeitos aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora, bem como riscos

decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Adicionalmente, os recursos decorrentes da excussão das Debêntures podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

cc) Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização. Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora, sendo as Debêntures que lhes representam. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a Amortização e Remuneração dos CRI. Uma vez que os pagamentos de Remuneração e Amortização dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Debêntures, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afetem suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

dd) Ausência de processo de diligência legal (due diligence) dos Avalistas e dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente. Os Avalistas e os devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente, conforme o caso, bem como seus negócios e atividades, não foram objeto de auditoria legal para fins da Oferta Restrita dos CRI, de modo que não há opinião legal sobre *due diligence* com relação às obrigações e/ou contingências destes.

ee) Risco relacionado ao Escopo Limitado da Auditoria das Fiduciárias: A auditoria realizada no âmbito da presente Oferta Restrita teve escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados às Fiduciárias, com exceção da Devedora, sendo certo que foram verificados apenas determinados aspectos societários e certidões, a saber, (i) Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais, à Dívida Ativa da União, a Contribuições Previdenciárias e a Terceiros, expedida pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e Secretaria da Receita Federal, (ii) Certidão de Regularidade do FGTS - CRF, expedido pela Caixa Econômica Federal, (iii) Certidão de Tributos Estaduais, expedida pela Secretaria da Fazenda do Estado da sede das Fiduciárias, inscritos e não inscritos na dívida ativa, (iv) Certidões de Tributos Mobiliários, expedida pela prefeitura da sede das Fiduciárias, inscritos e não inscritos na dívida ativa, (v) Certidões dos Distribuidores da Justiça do Trabalho (1º e 2º grau), expedidas pelos distribuidores da comarca da sede das Fiduciárias, e (vi) Certidão de Débitos Trabalhistas, expedida pelo Tribunal Superior do Trabalho. A não realização de um procedimento completo de auditoria pode gerar impactos adversos para o investidor e comprometer a regularidade das Garantias.

## **RISCOS RELACIONADOS ÀS GARANTIAS**

- ff) Riscos de Desapropriação e Sinistro do Imóvel. Existe o risco de o Imóvel ser desapropriado pelo poder público, no todo ou parte, bem como de sofrer sinistro total ou parcial durante o prazo desta operação, podendo prejudicar, assim, a Alienação Fiduciária.
- gg) Risco relacionado à quitação das Obrigações Garantidas pela excussão da Alienação Fiduciária. Em razão do previsto no §5º, artigo 27 da Lei nº 9.514, existe o risco de que na excussão da Alienação Fiduciária do Imóvel, caso, após o segundo leilão do Imóvel, não haja nenhum arrematante e seja necessário a Emissora adjudicar o Imóvel em seu nome e em benefício do Patrimônio Separado, seja considerada extinta a dívida no âmbito da Oferta Restrita, sendo que, nesse caso, em razão da quitação concedida, todas as demais Garantias deverão ser liberadas, ficando os titulares de CRI prejudicados na cobrança dos seus créditos.
- hh) Risco de Insuficiência da Garantia Real imobiliária. Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do Imóvel, 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.
- ii) Risco de não constituição da Alienação Fiduciária. Na presente data, a Alienação Fiduciária não se encontra devidamente constituída e exequível, na medida em que a Escritura de Alienação Fiduciária não foi registrada nos cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados no respectivo instrumento, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.
- jj) Reforço ou substituição das Garantias. Nos termos dos Contratos de Garantia, na hipótese da garantia fiduciária deteriorar-se ou diminuir por qualquer razão, inclusive na hipótese de qualquer constrição judicial que recaia sobre qualquer parte dos bens e direitos dados em garantia, bem como tornar-se inábil ou imprópria para garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a Devedora e as Fiduciantes deverão substituir, ou reforçar a garantia, de forma satisfatória à Securitizadora, no prazo acordado nos Contratos de Garantia.
- kk) Ausência de processo de diligência legal (due diligence) dos recebíveis objetos da Cessão Fiduciária de Recebíveis. Os recebíveis cedidos fiduciariamente pelas Fiduciantes não foram objeto de auditoria legal para fins da Oferta Restrita dos CRI, de modo que não há opinião legal sobre *due diligence* com relação a eventuais ônus ou limitações destes, ficando os titulares de CRI prejudicados na cobrança dos seus direitos caso tais recebíveis possuam qualquer ônus ou limitação quando da execução da Cessão Fiduciária de Recebíveis.

- ll) Patrimônio de Afetação. Determinados recebíveis objetos da Cessão Fiduciária de Recebíveis são oriundos de empreendimentos submetidos ao regime de patrimônio de afetação, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, de forma os recursos obtidos por meio da presente Emissão necessariamente devem ser alocados e destinados pela Devedora à execução de tais empreendimentos, sendo que, na hipótese de descumprimento desta obrigação por parte da Devedora, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.
- mm) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI. O pagamento aos titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos titulares de CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral de titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.
- nn) Demais Riscos. Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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.

#### CLÁUSULA DÉCIMA NONA - NOTIFICAÇÕES

19.1. Todas as comunicações ou notificações realizadas nos termos deste Termo de Securitização devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e poderão ser feitas por qualquer meio de correspondência disponível, incluindo, correios, portadores ou ainda, de forma digital, por meio do envio de correio eletrônico (*e-mail*). As comunicações serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços abaixo. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado:

*Para a Securitizadora*

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92

Jardim Paulista, São Paulo – SP

CEP 01451-000

At.: Rodrigo Faria Estrada / Gerência de Backoffice

e-mail: [roestrada@habitasec.com.br](mailto:roestrada@habitasec.com.br) / [monitoramento@habitasec.com.br](mailto:monitoramento@habitasec.com.br)

Tel.: (11) 3074-4900

*Para o Agente Fiduciário*

**OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.**

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

São Paulo – SP

CEP 04534-004

At.: Sr. Antônio Amaro e Sra. Maria Carolina Lodi de Oliveira

E-mail: [ger1.agente@oliveiratrust.com.br](mailto:ger1.agente@oliveiratrust.com.br)

Tel.: (21) 3514-0000

### CLÁUSULA VIGÉSIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de 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. Sempre que solicitada pelos titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis.

20.3. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

20.4. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões.

20.5. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os titulares de 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 de CRI reunidos em Assembleia Geral.

20.6. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, 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.

20.7. O Agente Fiduciário e a Emissora não emitirão qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agirem em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário e a Emissora não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações titulares de CRI a eles transmitidas, conforme definidas pelos titulares de CRI e reproduzidas perante a Devedora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos titulares de CRI. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 583, e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

21.1. Este instrumento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

21.2. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas que se originarem deste instrumento.

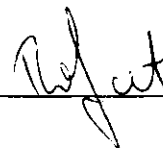
O presente Termo de Securitização é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 19 de dezembro de 2019.

*(assinaturas nas próximas páginas)*

*(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)*

(página de assinatura 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 180ª e 182ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado em 19 de dezembro de 2019)



---

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

Nome:

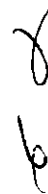
Cargo:

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

Nome:

Cargo:

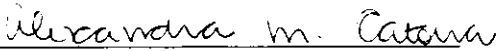
**Rodrigo Faria Estrada**  
CPF:045.294.047-81  
CI:09.835.866-6-RJ



(página de assinatura 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 180ª e 182ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado em 19 de dezembro de 2019)

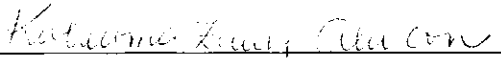
	
<hr/>	<hr/>
<b>OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.</b> Agente Fiduciário	<b>Ricardo Lucas Dara da Silva</b> Procurador
Nome: Cargo: Daniel de Abreu Ribeiro Procurador	Nome: Cargo:

Testemunhas:

---

Nome:  
RG nº: Alexandra Martins Catoira  
CPF/ME nº: RG: 44.074.192-0  
CPF: 362.321.978-95

---

Nome:  
RG nº: KALUAMA ZACCHI ALARCON  
CPF/ME nº: RG: 47.271.730-3  
CPF: 389.317.148-74

**ANEXO I - DESCRIÇÃO DA CCI**

CCI N° 01

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>	<b>DATA DE EMISSÃO: 23/12/2019</b>
--------------------------------------	------------------------------------

<b>SÉRIE</b>	ÚNICA	<b>NÚMERO</b>	01	<b>TIPO DE CCI</b>	Integral
--------------	-------	---------------	----	--------------------	----------

<b>1. EMISSORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ/ME: 09.304.427/0001-58							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 2894							
COMPLEMENTO	9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01451-000

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ/ME: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, 1052							
COMPLEMENTO	13º andar, sala 132 – parte	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004

<b>3. DEVEDORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.							
CNPJ/ME: 09.222.901/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida Brasil, nº 3.313							
COMPLEMENTO	sala 9A-1	CIDADE	Balneário Camboriú	UF	SC	CEP	88330-063

<b>4. TÍTULO</b>							
Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da RTDR Participações S.A. (" <u>Escritura de Emissão de Debêntures</u> ")							

<b>5. VALOR ATUALIZADO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$80.000.000,00</b> (oitenta milhões de reais) que representa a totalidade dos créditos imobiliários oriundos das 80.000 (oitenta mil) Debêntures da primeira série, de titularidade da Emissora.							
--	--	--	--	--	--	--	--

<b>6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:</b>							
NOME DO EMPREENDIMENTO	"EDIFÍCIO SERENDIPITY RESIDENCE"						
ENDEREÇO	Rua 2400, 82, Centro						
CEP	88330-438	CIDADE	Balneário Camboriú	UF	SC		

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	1º Ofício de Imóveis de Balneário Camboriú – SC				
MATRÍCULA	116.909				
UNIDADES	13 salas comerciais, 77 apartamentos e 148 vagas de garagem, sendo 96 vagas simples, 49 vagas duplas e 3 vagas triplas.				
NOME DO EMPREENDIMENTO	“EDIFÍCIO WINDSOR VILLAGE”				
ENDEREÇO	Rua 2850, 100, Centro				
CEP	88330-058	CIDADE	Balneário Camboriú	UF	SC
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	2º Ofício de Imóveis de Balneário Camboriú – SC				
MATRÍCULA	54.931				
UNIDADES	07 salas comerciais, 48 apartamentos e 102 vagas de garagem, sendo 83 vagas simples, 12 vagas duplas e 07 vagas triplas.				
NOME DO EMPREENDIMENTO	“EDIFÍCIO NEW YORK”				
ENDEREÇO	Avenida Alvin Bauer, 100, Centro				
CEP	88330-640	CIDADE	Balneário Camboriú	UF	SC
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	1º Ofício de Imóveis de Balneário Camboriú – SC				
MATRÍCULA	120.368				
UNIDADES	14 salas comerciais, 86 apartamentos e 187 vagas de garagem, sendo 123 vagas simples, 57 vagas duplas, 06 vagas triplas e 01 vaga quádrupla.				
NOME DO EMPREENDIMENTO	“EDIFÍCIO AURORA”				
ENDEREÇO	Avenida Atlantica, 4438				
CEP	88330-183	CIDADE	Balneário Camboriú	UF	SC
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	2º Ofício de Imóveis de Balneário Camboriú – SC				
MATRÍCULA	19.856				
UNIDADES	01 loja, 42 apartamentos, 128 vagas de garagem, sendo 75 vagas simples, 38 vagas duplas e 15 vagas triplas, e 01 estacionamento público que comporta 09 automóveis de passeio e 04 vagas para motocicleta.				
NOME DO EMPREENDIMENTO	“EDIFÍCIO HAMPTONS”				
ENDEREÇO	Rua 3700, 415, Centro				
CEP	88330-203	CIDADE	Balneário Camboriú	UF	SC
CARTÓRIO DE REGISTRO DE	2º Ofício de Imóveis de Balneário Camboriú – SC				

IMÓVEIS					
MATRÍCULA	2.875				
UNIDADES	08 salas comerciais, 64 apartamentos e 100 vagas de garagem, sendo 21 vagas simples, 68 vagas duplas e 11 vagas triplas.				
NOME DO EMPREENDIMENTO	"EDIFÍCIO SANTÉ RESIDENCE"				
ENDEREÇO	Rua João Francisco dos Santos, 100				
CEP	88331-030	CIDADE	Balneário Camboriú	UF	SC
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	1º Ofício de Imóveis de Balneário Camboriú – SC				
MATRÍCULA	111.435				
UNIDADES	04 salas comerciais, 36 apartamentos e 70 vagas de garagem privativas, sendo 18 vagas simples, 01 simples PNE, 43 duplas e 08 triplas, mais 10 vagas para motocicletas na área comum e 01 de garagem PNE na área comum.				

<b>7. CONDIÇÕES ORIGINAIS DA EMISSÃO</b>	
7.1. PRAZO TOTAL	É o número de meses contados entre a data de emissão destas CCI até a Data de Vencimento Final descrita no item abaixo.
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais)
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Não há.
7.4. JUROS REMUNERATÓRIOS	Juros remuneratórios estabelecidos com base na variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos depósitos interfinanceiros de 1 (um) dia, denominadas "Taxa DI over extra-grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTM, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ), acrescida de sobretaxa de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, <i>pro rata temporis</i> , por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou última Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definida), o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, tendo todos os termos aqui previstos em letra maiúscula o significado que lhes é atribuído na Escritura de Emissão de Debêntures.
7.5. PRAZO TOTAL	2.191 (dois mil, cento e noventa e um) dias.

7.6. DATA DE VENCIMENTO FINAL	22/12/2025
7.7. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS	(i) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito; e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do débito em atraso, calculados em bases <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo de outras disposições previstas na Escritura de Emissão.
7.8. PAGAMENTO ANTECIPADO	As Debêntures, representadas pelas CCI, poderão ser parcial ou integralmente amortizadas e/ou resgatadas, conforme o caso, antes do vencimento final das CCI, conforme definido na Cláusula Décima da Escritura de Emissão de Debêntures.
7.9. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DE AMORTIZAÇÃO E JUROS:	Mensal, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
7.10. PRIMEIRO PAGAMENTO DE JUROS:	21 de janeiro de 2020.
7.11. PRIMEIRO PAGAMENTO DE AMORTIZAÇÃO E JUROS:	21 de julho de 2021.
<b>8.GARANTIAS</b>	Sem Garantia Real Imobiliária

## CCI Nº 02

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>	<b>DATA DE EMISSÃO: 23/12/2019</b>
--------------------------------------	------------------------------------

<b>SÉRIE</b>	ÚNICA	<b>NÚMERO</b>	02	<b>TIPO DE CCI</b>	Integral
--------------	-------	---------------	----	--------------------	----------

<b>1. EMISSORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ/ME: 09.304.427/0001-58							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894							
COMPLEMENTO	9º andar, conjunto	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01451-000
	92, Jardim Paulistano						

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ/ME: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, 1052							
COMPLEMENTO	13º andar, sala 132 – parte	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004

<b>3. DEVEDORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.							
CNPJ/ME: 09.222.901/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida Brasil, nº 3.313							
COMPLEMENTO	sala 9A-1	CIDADE	Balneário Camboriú	UF	SC	CEP	88330-063

<b>4. TÍTULO</b>							
Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da RTDR Participações S.A. (" <u>Escritura de Emissão de Debêntures</u> ")							

<b>5. VALOR ATUALIZADO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$50.000.000,00</b> (cinquenta milhões de reais) que representa a totalidade dos créditos imobiliários oriundos das 50.000 (cinquenta mil) Debêntures da segunda série, de titularidade da Emissora.							
---	--	--	--	--	--	--	--

<b>6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:</b>							
NOME DO EMPREENDIMENTO	"EDIFÍCIO SERENDIPITY RESIDENCE"						
ENDEREÇO	Rua 2400, 82, Centro						
CEP	88330-438	CIDADE	Balneário Camboriú	UF	SC		
CARTÓRIO DE REGISTRO DE	1º Ofício de Imóveis de Balneário Camboriú – SC						

IMÓVEIS					
MATRÍCULA	116.909				
UNIDADES	13 salas comerciais, 77 apartamentos e 148 vagas de garagem, sendo 96 vagas simples, 49 vagas duplas e 3 vagas triplas.				
NOME DO EMPREENDIMENTO	"EDIFÍCIO WINDSOR VILLAGE"				
ENDEREÇO	Rua 2850, 100, Centro				
CEP	88330-058	CIDADE	Balneário Camboriú	UF	SC
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	2º Ofício de Imóveis de Balneário Camboriú – SC				
MATRÍCULA	54.931				
UNIDADES	07 salas comerciais, 48 apartamentos e 102 vagas de garagem, sendo 83 vagas simples, 12 vagas duplas e 07 vagas triplas.				
NOME DO EMPREENDIMENTO	"EDIFÍCIO NEW YORK"				
ENDEREÇO	Avenida Alvin Bauer, 100, Centro				
CEP	88330-640	CIDADE	Balneário Camboriú	UF	SC
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	1º Ofício de Imóveis de Balneário Camboriú – SC				
MATRÍCULA	120.368				
UNIDADES	14 salas comerciais, 86 apartamentos e 187 vagas de garagem, sendo 123 vagas simples, 57 vagas duplas, 06 vagas triplas e 01 vaga quádrupla.				
NOME DO EMPREENDIMENTO	"EDIFÍCIO AURORA"				
ENDEREÇO	Avenida Atlantica, 4438				
CEP	88330-183	CIDADE	Balneário Camboriú	UF	SC
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	2º Ofício de Imóveis de Balneário Camboriú – SC				
MATRÍCULA	19.856				
UNIDADES	01 loja, 42 apartamentos, 128 vagas de garagem, sendo 75 vagas simples, 38 vagas duplas e 15 vagas triplas, e 01 estacionamento público que comporta 09 automóveis de passeio e 04 vagas para motocicleta.				
NOME DO EMPREENDIMENTO	"EDIFÍCIO HAMPTONS"				
ENDEREÇO	Rua 3700, 415, Centro				
CEP	88330-203	CIDADE	Balneário Camboriú	UF	SC
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	2º Ofício de Imóveis de Balneário Camboriú – SC				

MATRÍCULA	2.875				
UNIDADES	08 salas comerciais, 64 apartamentos e 100 vagas de garagem, sendo 21 vagas simples, 68 vagas duplas e 11 vagas triplas.				
NOME DO EMPREENDIMENTO	"EDIFÍCIO SANTÉ RESIDENCE"				
ENDEREÇO	Rua João Francisco dos Santos, 100				
CEP	88331-030	CIDADE	Balneário Camboriú	UF	SC
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	1º Ofício de Imóveis de Balneário Camboriú – SC				
MATRÍCULA	111.435				
UNIDADES	04 salas comerciais, 36 apartamentos e 70 vagas de garagem privativas, sendo 18 vagas simples, 01 simples PNE, 43 duplas e 08 triplas, mais 10 vagas para motocicletas na área comum e 01 de garagem PNE na área comum.				

<b>7. CONDIÇÕES ORIGINAIS DA EMISSÃO</b>	
7.1. PRAZO TOTAL	É o número de meses contados entre a data de emissão destas CCI até a Data de Vencimento Final descrita no item abaixo.
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais)
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Não há.
7.4. JUROS REMUNERATÓRIOS	Juros remuneratórios estabelecidos com base na variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos depósitos interfinanceiros de 1 (um) dia, denominadas "Taxa DI <i>over extra-grupo</i> ", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTM, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ), acrescida de sobretaxa de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, <i>pro rata temporis</i> , por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou última Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definida), o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, tendo todos os termos aqui previstos em letra maiúscula o significado que lhes é atribuído na Escritura de Emissão de Debêntures.
7.5. PRAZO TOTAL	2.191 (dois mil, cento e noventa e um) dias.
7.6. DATA DE VENCIMENTO	22/12/2025

FINAL	
7.7. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS	(i) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito; e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do débito em atraso, calculados em bases <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo de outras disposições previstas na Escritura de Emissão.
7.8. PAGAMENTO ANTECIPADO	As Debêntures, representadas pelas CCI, poderão ser parcial ou integralmente amortizadas e/ou resgatadas, conforme o caso, antes do vencimento final das CCI, conforme definido na Cláusula Décima da Escritura de Emissão de Debêntures.
7.9. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DE AMORTIZAÇÃO E JUROS:	Mensal, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
7.10. PRIMEIRO PAGAMENTO DE JUROS:	21 de janeiro de 2020.
7.11. PRIMEIRO PAGAMENTO DE AMORTIZAÇÃO E JUROS:	21 de julho de 2021.
<b>8.GARANTIAS</b>	Sem Garantia Real Imobiliária

**ANEXO II**

**Tabela de Amortização**

**CRI 180ª SÉRIE**

<b>Período</b>	<b>Data de Vencimento do CRI</b>	<b>Valor Global da 180ª Série</b>	<b>Preço Unitário (P.U.) (SDi) - 180ª Série</b>	<b>Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)</b>	<b>Pagamento de Juros?</b>
Emissão	23/12/2019	R\$80.000.000,00	R\$1.000,00	---	---
1	22/01/2020	R\$80.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
2	26/02/2020	R\$80.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
3	24/03/2020	R\$80.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
4	23/04/2020	R\$80.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
5	22/05/2020	R\$80.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
6	23/06/2020	R\$80.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
7	22/07/2020	R\$80.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
8	24/08/2020	R\$80.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
9	22/09/2020	R\$80.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
10	22/10/2020	R\$80.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
11	24/11/2020	R\$80.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
12	22/12/2020	R\$80.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
13	22/01/2021	R\$80.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
14	23/02/2021	R\$80.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
15	23/03/2021	R\$80.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
16	23/04/2021	R\$80.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
17	24/05/2021	R\$80.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
18	22/06/2021	R\$80.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
19	22/07/2021	R\$78.628.267,18	R\$982,85	1,7147%	Sim
20	24/08/2021	R\$77.252.596,26	R\$965,66	1,7496%	Sim
21	22/09/2021	R\$75.872.975,93	R\$948,41	1,7859%	Sim
22	22/10/2021	R\$74.489.394,84	R\$931,12	1,8235%	Sim
23	23/11/2021	R\$73.101.841,64	R\$913,77	1,8628%	Sim
24	22/12/2021	R\$71.710.304,91	R\$896,38	1,9036%	Sim
25	24/01/2022	R\$70.314.773,22	R\$878,93	1,9461%	Sim
26	22/02/2022	R\$68.915.235,10	R\$861,44	1,9904%	Sim
27	22/03/2022	R\$67.511.679,04	R\$843,90	2,0366%	Sim
28	25/04/2022	R\$66.104.093,52	R\$826,30	2,0850%	Sim
29	24/05/2022	R\$64.692.466,97	R\$808,66	2,1355%	Sim
30	22/06/2022	R\$63.276.787,77	R\$790,96	2,1883%	Sim

31	22/07/2022	R\$61.857.044,31	R\$773,21	2,2437%	Sim
32	23/08/2022	R\$60.433.224,91	R\$755,42	2,3018%	Sim
33	22/09/2022	R\$59.005.317,86	R\$737,57	2,3628%	Sim
34	24/10/2022	R\$57.573.311,44	R\$719,67	2,4269%	Sim
35	22/11/2022	R\$56.137.193,87	R\$701,71	2,4944%	Sim
36	22/12/2022	R\$54.696.953,36	R\$683,71	2,5656%	Sim
37	24/01/2023	R\$53.252.578,06	R\$665,66	2,6407%	Sim
38	23/02/2023	R\$51.804.056,10	R\$647,55	2,7201%	Sim
39	22/03/2023	R\$50.351.375,59	R\$629,39	2,8042%	Sim
40	25/04/2023	R\$48.894.524,57	R\$611,18	2,8934%	Sim
41	23/05/2023	R\$47.433.491,09	R\$592,92	2,9881%	Sim
42	22/06/2023	R\$45.968.263,12	R\$574,60	3,0890%	Sim
43	24/07/2023	R\$44.498.828,64	R\$556,24	3,1966%	Sim
44	22/08/2023	R\$43.025.175,55	R\$537,81	3,3117%	Sim
45	22/09/2023	R\$41.547.291,76	R\$519,34	3,4349%	Sim
46	24/10/2023	R\$40.065.165,11	R\$500,81	3,5673%	Sim
47	22/11/2023	R\$38.578.783,43	R\$482,23	3,7099%	Sim
48	22/12/2023	R\$37.088.134,50	R\$463,60	3,8639%	Sim
49	23/01/2024	R\$35.593.206,06	R\$444,92	4,0307%	Sim
50	22/02/2024	R\$34.093.985,84	R\$426,17	4,2121%	Sim
51	22/03/2024	R\$32.590.461,51	R\$407,38	4,4099%	Sim
52	23/04/2024	R\$31.082.620,71	R\$388,53	4,6266%	Sim
53	22/05/2024	R\$29.570.451,05	R\$369,63	4,8650%	Sim
54	24/06/2024	R\$28.053.940,11	R\$350,67	5,1285%	Sim
55	23/07/2024	R\$26.533.075,41	R\$331,66	5,4212%	Sim
56	22/08/2024	R\$25.007.844,47	R\$312,60	5,7484%	Sim
57	24/09/2024	R\$23.478.234,75	R\$293,48	6,1165%	Sim
58	22/10/2024	R\$21.944.233,67	R\$274,30	6,5337%	Sim
59	22/11/2024	R\$20.405.828,63	R\$255,07	7,0105%	Sim
60	24/12/2024	R\$18.863.006,98	R\$235,79	7,5607%	Sim
61	22/01/2025	R\$17.315.756,05	R\$216,45	8,2026%	Sim
62	24/02/2025	R\$15.764.063,12	R\$197,05	8,9612%	Sim
63	24/03/2025	R\$14.207.915,43	R\$177,60	9,8715%	Sim
64	23/04/2025	R\$12.647.300,21	R\$158,09	10,9841%	Sim
65	22/05/2025	R\$11.082.204,61	R\$138,53	12,3749%	Sim
66	24/06/2025	R\$9.512.615,78	R\$118,91	14,1631%	Sim
67	22/07/2025	R\$7.938.520,83	R\$99,23	16,5474%	Sim
68	22/08/2025	R\$6.359.906,80	R\$79,50	19,8855%	Sim
69	23/09/2025	R\$4.776.760,74	R\$59,71	24,8926%	Sim
70	22/10/2025	R\$3.189.069,62	R\$39,86	33,2378%	Sim

71	24/11/2025	R\$1.596.820,40	R\$19,96	49,9283%	Sim
72	23/12/2025	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

**CRI 182ª SÉRIE**

Período	Data de Vencimento do CRI	Valor Global da 182ª Série	Preço Unitário (P.U.) (SDi) - 182ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	23/12/2019	R\$50.000.000,00	R\$1.000,00	---	---
1	22/01/2020	R\$50.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
2	26/02/2020	R\$50.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
3	24/03/2020	R\$50.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
4	23/04/2020	R\$50.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
5	22/05/2020	R\$50.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
6	23/06/2020	R\$50.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
7	22/07/2020	R\$50.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
8	24/08/2020	R\$50.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
9	22/09/2020	R\$50.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
10	22/10/2020	R\$50.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
11	24/11/2020	R\$50.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
12	22/12/2020	R\$50.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
13	22/01/2021	R\$50.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
14	23/02/2021	R\$50.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
15	23/03/2021	R\$50.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
16	23/04/2021	R\$50.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
17	24/05/2021	R\$50.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
18	22/06/2021	R\$50.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
19	22/07/2021	R\$49.142.666,99	R\$982,85	1,7147%	Sim
20	24/08/2021	R\$48.282.872,66	R\$965,66	1,7496%	Sim
21	22/09/2021	R\$47.420.609,96	R\$948,41	1,7859%	Sim
22	22/10/2021	R\$46.555.871,78	R\$931,12	1,8235%	Sim
23	23/11/2021	R\$45.688.651,02	R\$913,77	1,8628%	Sim
24	22/12/2021	R\$44.818.940,57	R\$896,38	1,9036%	Sim
25	24/01/2022	R\$43.946.733,26	R\$878,93	1,9461%	Sim
26	22/02/2022	R\$43.072.021,94	R\$861,44	1,9904%	Sim
27	22/03/2022	R\$42.194.799,40	R\$843,90	2,0366%	Sim
28	25/04/2022	R\$41.315.058,45	R\$826,30	2,0850%	Sim
29	24/05/2022	R\$40.432.791,85	R\$808,66	2,1355%	Sim

30	22/06/2022	R\$39.547.992,36	R\$790,96	2,1883%	Sim
31	22/07/2022	R\$38.660.652,69	R\$773,21	2,2437%	Sim
32	23/08/2022	R\$37.770.765,57	R\$755,42	2,3018%	Sim
33	22/09/2022	R\$36.878.323,66	R\$737,57	2,3628%	Sim
34	24/10/2022	R\$35.983.319,65	R\$719,67	2,4269%	Sim
35	22/11/2022	R\$35.085.746,17	R\$701,71	2,4944%	Sim
36	22/12/2022	R\$34.185.595,85	R\$683,71	2,5656%	Sim
37	24/01/2023	R\$33.282.861,29	R\$665,66	2,6407%	Sim
38	23/02/2023	R\$32.377.535,06	R\$647,55	2,7201%	Sim
39	22/03/2023	R\$31.469.609,74	R\$629,39	2,8042%	Sim
40	25/04/2023	R\$30.559.077,86	R\$611,18	2,8934%	Sim
41	23/05/2023	R\$29.645.931,93	R\$592,92	2,9881%	Sim
42	22/06/2023	R\$28.730.164,45	R\$574,60	3,0890%	Sim
43	24/07/2023	R\$27.811.767,90	R\$556,24	3,1966%	Sim
44	22/08/2023	R\$26.890.734,72	R\$537,81	3,3117%	Sim
45	22/09/2023	R\$25.967.057,35	R\$519,34	3,4349%	Sim
46	24/10/2023	R\$25.040.728,20	R\$500,81	3,5673%	Sim
47	22/11/2023	R\$24.111.739,64	R\$482,23	3,7099%	Sim
48	22/12/2023	R\$23.180.084,06	R\$463,60	3,8639%	Sim
49	23/01/2024	R\$22.245.753,79	R\$444,92	4,0307%	Sim
50	22/02/2024	R\$21.308.741,15	R\$426,17	4,2121%	Sim
51	22/03/2024	R\$20.369.038,44	R\$407,38	4,4099%	Sim
52	23/04/2024	R\$19.426.637,94	R\$388,53	4,6266%	Sim
53	22/05/2024	R\$18.481.531,91	R\$369,63	4,8650%	Sim
54	24/06/2024	R\$17.533.712,57	R\$350,67	5,1285%	Sim
55	23/07/2024	R\$16.583.172,13	R\$331,66	5,4212%	Sim
56	22/08/2024	R\$15.629.902,80	R\$312,60	5,7484%	Sim
57	24/09/2024	R\$14.673.896,72	R\$293,48	6,1165%	Sim
58	22/10/2024	R\$13.715.146,04	R\$274,30	6,5337%	Sim
59	22/11/2024	R\$12.753.642,89	R\$255,07	7,0105%	Sim
60	24/12/2024	R\$11.789.379,36	R\$235,79	7,5607%	Sim
61	22/01/2025	R\$10.822.347,53	R\$216,45	8,2026%	Sim
62	24/02/2025	R\$9.852.539,45	R\$197,05	8,9612%	Sim
63	24/03/2025	R\$8.879.947,15	R\$177,60	9,8715%	Sim
64	23/04/2025	R\$7.904.562,63	R\$158,09	10,9841%	Sim
65	22/05/2025	R\$6.926.377,88	R\$138,53	12,3749%	Sim
66	24/06/2025	R\$5.945.384,87	R\$118,91	14,1631%	Sim
67	22/07/2025	R\$4.961.575,52	R\$99,23	16,5474%	Sim
68	22/08/2025	R\$3.974.941,75	R\$79,50	19,8855%	Sim
69	23/09/2025	R\$2.985.475,46	R\$59,71	24,8926%	Sim

2  
b

~

70	22/10/2025	R\$1.993.168,51	R\$39,86	33,2378%	Sim
71	24/11/2025	R\$998.012,75	R\$19,96	49,9283%	Sim
72	23/12/2025	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

2  
6

1

2

## ANEXO III

### Declaração da Emissora

**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, cj. 92, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, na qualidade de Emissora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") das 180ª e 182ª Séries da 1ª Emissão ("Emissão") da Habitasec Securitizadora S.A., **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com o BS2 DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira de direito privado, com sede em Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Raja Gabaglia, 1.617, Luxemburgo, CEP 30380-403, inscrito no CNPJ sob o nº 28.650.236/0001-92, na qualidade de coordenador líder, com OLIVEIRA TRUST DTVM 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 sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 180ª e 182ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado nesta data.

São Paulo, 19 de dezembro de 2019.

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

## ANEXO IV

### Declaração do Coordenador Líder

**BS2 DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira de direito privado, com sede em Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Raja Gabaglia, 1.617, Luxemburgo, CEP 30380-403, inscrito no CNPJ sob o nº 28.650.236/0001-92, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM 414, na qualidade de coordenador líder da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") das 180ª e 182ª Séries da 1ª Emissão ("Emissão") da 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, cj. 92, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, e com OLIVEIRA TRUST DTVM 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 sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário, e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

Belo Horizonte, 19 de dezembro de 2019.

**BS2 DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

## ANEXO V

### Declaração do Agente Fiduciário

**OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.**, sociedade por ações com sede na 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 sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 180ª e 182ª Séries da 1ª Emissão da HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM 414, declara que verificou, em conjunto com a Emissora e o coordenador líder da emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 19 de dezembro de 2019.

**OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.**

## ANEXO VI

### Declaração da Instituição Custodiante

**OLIVEIRA TRUST DTVM 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 sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*, firmado em 19 de dezembro de 2019 ("Escritura de Emissão"), pelo qual foram emitidas as Cédulas de Crédito Imobiliário nº 01 e 02 ("CCIs"), DECLARA, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão das CCIs e que sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 180ª e 182ª Séries da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 19 de dezembro de 2019 entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário da Emissão ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, conforme cláusula décima do Termo de Securitização, sobre as CCIs e os créditos imobiliários que elas representam, nos termos da Lei nº 9.514, regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão, por meio da qual as CCIs foram emitidas, encontram-se registrado e custodiada, respectivamente, nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931.

São Paulo, 19 de dezembro de 2019.

**OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.**

## ANEXO VII

### Outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora com participação do Agente Fiduciário

Nos termos da Instrução CVM 583 de 20 de dezembro de 2016, em seu artigo 6º, parágrafo 2º, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões:

<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: - da Securitizadora: Verificação do Fundo de Performance; e - da Devedora: Demonstrações financeiras da Cedente e verificação dos índices financeiros pela Securitizadora, referente ao ano de 2018.	
<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: 45</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.158.211,50</b>	<b>Quantidade de ativos: 10</b>
<b>Data de Vencimento: 23/04/2018</b>	
<b>Taxa de Juros: 13% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação da Razão de Garantia. Informar sobre o desenquadramento. - da Devedora: Estão pendentes os aditamentos aos documentos da operação decorrentes das AGT de 18/04/2018: Cópia do 3º Aditamento a Cessão Fiduciária - Kappa, Residencial Imperial e El Shadai); e - da Devedora: Está pendente o aditamento ao documento da operação decorrente da AGT de 14/12/2018: Cópia do 1º Aditamento à CCB (ESH02); - da Devedora: Na data 05.12.2018 foi notificada a Devedora para recompor o Fundo de Reserva no prazo de 05 (cinco) dias úteis. O valor que deverá ser recomposto é de R\$ 172.489,61. No entanto, não ocorreu a recomposição e na AGT do dia 14/12/2018 deu um prazo de 06 meses para recomposição. No último Relatório de	

Gestão recebido (Junho), o Fundo de Reserva ainda se encontra desenquadrado; e - da Securitizadora: Está pendente o aditamento ao documento da operação decorrente da AGT de 19/02/2019: 1º Aditamento ao Termo de Securitização para contar a Nova curva aprovada na AGT em referência.

**Garantias:** (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCBs nº ESH01 e ESH02, com a consequente constituição do Patrimônio Separado; (ii) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios oriundos da comercialização dos Empreendimentos Imobiliários Cessão Fiduciária, quais sejam Residencial Nova Morada, Residencial Maria Abadia, Residencial Jardins Brasil 2 e Parque Rosa Bororo, sendo certo que deverá ser mantido o percentual de 140% sobre o valor das obrigações garantidas (?Razão de Garantia?); (iii) Aval prestado por pessoas físicas nas CCBs (Srs. José Virgílio Ferreira Filho e Andrielly Carvalho Duarte Ferreira); (iv) Fundo de Reserva a ser mantido na Conta Centralizadora, equivalente a 20% do valor das 12 parcelas de amortização e juros dos CRI imediatamente posteriores à Data de Apuração; e (v) Alienação Fiduciária de Quotas representativas de 100% do capital social da El Shadai Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda - EPP.

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

**Ativo:** CRI

**Série:** 46

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 5.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 5

**Data de Vencimento:** 20/11/2028

**Taxa de Juros:** 13% a.a. na base 360.

13% a.a. na base 360.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Verificação da Razão de Garantia. Informar sobre o desenquadramento. - da Devedora: Estão pendentes os aditamentos aos documentos da operação decorrentes das AGT de 18/04/2018: Cópia do 3º Aditamento a Cessão Fiduciária - Kappa, Residencial Imperial e El Shadai); e - da Devedora: Está pendente o aditamento ao documento da operação decorrente da AGT de 14/12/2018: Cópia do 1º Aditamento à CCB (ESH02); - da Devedora: Na data 05.12.2018 foi notificada a Devedora para recompor o Fundo de Reserva no prazo de 05 (cinco) dias úteis. O valor que deverá ser recomposto é de R\$ 172.489,61. No entanto, não ocorreu a recomposição e na AGT do dia 14/12/2018 deu um prazo de 06 meses para recomposição. No último Relatório de Gestão recebido (Junho), o Fundo de Reserva ainda se encontra desenquadrado; e - da Securitizadora: Está pendente o aditamento ao documento da operação decorrente da AGT de 19/02/2019: 1º Aditamento ao Termo de Securitização para contar a Nova curva aprovada na AGT em referência.

**Garantias:** (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCBs nº ESH01 e ESH02, com a consequente constituição do Patrimônio Separado; (ii) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios oriundos da comercialização dos Empreendimentos Imobiliários Cessão Fiduciária, quais sejam Residencial Nova Morada, Residencial Maria Abadia, Residencial Jardins Brasil 2 e Parque Rosa Bororo, sendo certo que deverá ser mantido o percentual de 140% sobre o valor das obrigações garantidas (?Razão de Garantia?); (iii) Aval prestado por pessoas físicas nas CCBs (Srs. José Virgílio Ferreira Filho e Andrielly Carvalho Duarte Ferreira); (iv) Fundo de Reserva a ser mantido na Conta Centralizadora, equivalente a 20% do valor das 12 parcelas de amortização e juros dos CRI imediatamente posteriores à Data de Apuração; e (v) Alienação Fiduciária de Quotas representativas

de 100% do capital social da El Shadai Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda - EPP.

<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: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendência: - Extrato atualizado do Fundo de titularidade de GCR comprovando o bloqueio das quotas nos termos do 2º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.	
<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>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório anual de gestão referente aos períodos de 2016 e 2017; e - Cálculo do índice de Cobertura do Serviço da Dívida desde o início da operação até a presente data.	
<b>Garantias:</b> (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.

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 54</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 180.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 600</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>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório anual de gestão referente aos períodos de 2016, 2017 e 2018; - Registro da CCI que está pendente tendo em vista que há necessidade de ajuste na escritura, pois na CCIs estão descritos 162 eventos porém foram enviado na planilha com 156, ou seja, há um espaço entre 15/02/2016 até 15/07/2016 que está sem fluxo; e - Cálculo do Índice de Cobertura do serviço da dívida.	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 55</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 8.474.924,93</b>	<b>Quantidade de ativos: 28</b>
<b>Data de Vencimento: 20/07/2022</b>	
<b>Taxa de Juros: 12% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - da Devedora: Descumprimento pecuniário, devido ao não pagamento da parcela de amortização referente ao mês de setembro/17, no valor de R\$ 133.318,53; - da Devedora: Não recebimento 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; - da Devedora: Não atendimento do prazo estabelecido para formalização do aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para atualizar a relação de créditos cedidos; - da Devedora: Não recomposição do Valor Mínimo da Garantia, conforme deliberado na AGT realizada em 18/04/2017. Favor confirmar se o valor a ser recomposto ainda é o mencionado na notificação de 09/02/17, a saber, R\$ 4.338.681,28. Caso tenha sido cumprido, favor enviar o comprovante; - da Devedora: Comprovante de pagamento da quantia de R\$ 1.854.595,28; e - da Securitizadora: Valor Mínimo de Garantia referente aos meses de julho/2018 a outubro/2019.

**Garantias: (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: 58</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 14.501.740,13</b>	<b>Quantidade de ativos: 48</b>
<b>Data de Vencimento: 14/08/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: 11,5% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários decorrentes da CCB nº 2408/2015; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis de Rondonópolis listados no Termo de Securitização, conforme aditado; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas da BRDU SPE Vermont Ltda; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da alienação de lotes integrantes dos loteamentos Jardim do Parque e Jardim do Parque II, bem como dos lotes remanescentes dos Loteamentos, sendo certo que deverá ser mantido Fundo de Liquidez equivalente a R\$ 480.000,00; e (v) Fiança prestada pela BRDU SPE Genebra Ltda, Rafina Empreendimentos e Participações S.A., Brasil Desenvolvimento Urbano S.A., Rafael de Rezende Fernandez, Carolina Lopez Pontes Roitter, Marco Aurélio Grillo de Brito, Denise Bernardes Grillo e José Alfredo da Justa, no âmbito do Contrato de Cessão.</b>	

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 59</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.625.435,03</b>	<b>Quantidade de ativos: 12</b>
<b>Data de Vencimento: 14/08/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: 11,5% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários decorrentes da CCB nº</b>	

2408/2015; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis de Rondonópolis listados no Termo de Securitização, conforme aditado; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas da BRDU SPE Vermont Ltda; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da alienação de lotes integrantes dos loteamentos Jardim do Parque e Jardim do Parque II, bem como dos lotes remanescentes dos Loteamentos, sendo certo que deverá ser mantido Fundo de Liquidez equivalente a R\$ 480.000,00; e (v) Fiança prestada pela BRDU SPE Genebra Ltda, Rafina Empreendimentos e Participações S.A., Brasil Desenvolvimento Urbano S.A., Rafael de Rezende Fernandez, Carolina Lopez Pontes Roitter, Marco Aurélio Grillo de Brito, Denise Bernardes Grillo e José Alfredo da Justa, no âmbito do Contrato de Cessão.

<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: 12/11/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: Restam pendentes da AGT 01/07/2019: - 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</p>	

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: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<p><b>Garantias:</b> (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI e suas Garantias, com a conseqüente 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.</p>	

<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: 10/03/2021</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendência: - da Devedora: Resposta da Gafisa à Notificação do dia 04/07/2019 enviada pela Habitasec Securitizadora. A resposta da Gafisa deverá contemplar os seguintes pontos, (i) Esclarecimento sobre o Processo Judicial nº 1053286-03.2019.8.26.0100; e (ii) Enviar comprovante da transferência do valor recebido pela venda do imóvel, correspondente ao valor de R\$ 398.643,00 para conta de titularidade da Habitasec.</p>	
<p><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.</p>	

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 85</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 50000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/08/2021</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 2,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Declaração assinada pelos administradores da Emitente de ocorrência ou não das hipóteses de Vencimento Antecipado, com data de novembro de 2019; - Comprovante de pagamento de IPTU, condomínio e demais encargos relacionados aos Imóveis; e - Relatório Semestral 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 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, com período a partir de novembro de 2019.</p>	
<p><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 Fiduciárias e a Emissora.</p>	

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 90</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 1</b>
<b>Data de Vencimento: 27/07/2021</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Declaração da Devedora atestando o cumprimento das obrigações, referente ao período de 26.09.2018 a 26.03.2019 e 27.03.2019 a 27.09.2019.	
<b>Garantias: (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 Fiaidores os Srs. José Roberto Teixeira Pinto e Mauro Teixeira Pinto no âmbito do Contrato de Cessão.</b>	

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 92</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.595.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 3595</b>
<b>Data de Vencimento: 25/08/2021</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Declaração da Devedora atestando o cumprimento das obrigações, nos períodos de outubro/2018 a dezembro/2018 e janeiro/2019 a março/2019; - 1 via original do 1º Aditamento à CCI constando o ajuste do valor da CCB para fins de aditamento na B3; - Cópia do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão registrado em RTD de São Paulo, constando o ajuste do valor da CCB; - Alienação Fiduciária da SPE 06, devidamente assinado e registrado; - 1º Aditamento a Alienação Fiduciária da SPE 06, devidamente assinado e registrado; - 1º Aditamento a Alienação Fiduciária da Sleep In Gilberto, devidamente assinado e registrado; - 1º Aditamento a Alienação Fiduciária da Cadoro e Jabaquara, devidamente assinado e registrado; - 1º Aditamento a Alienação Fiduciária da Berrini, devidamente assinado e registrado; - 1º Aditamento a Alienação Fiduciária da SPE 23 Faria Lima, devidamente assinado e registrado; - Matrículas da SPE 06 constando a AF de Imóveis e o 1º Aditamento a Alienação Fiduciária de Imóveis; - Matrículas da Cadoro e Jabaquara constando a Alienação Fiduciária de Imóveis e o 1º Aditamento a AF de Imóveis; - Matrículas da Sleep In Gilberto constando o 1º Aditamento a Alienação Fiduciária de Imóveis; - Matrículas da SPE 23 Faria Lima constando o 1º Aditamento a Alienação Fiduciária de Imóveis; e - Matrículas da Berrini constando o 1º Aditamento a Alienação Fiduciária de Imóveis.	
<b>Garantias: (i) Regime Fiduciário Instituído sob os Créditos decorrentes da CCB nº FP FIIV 02/2017, representados por CCI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fiança consubstanciada pelas pessoas físicas Srs. Fabio Freitas Romano, Guilherme Augusto Soares Benevides e Gilberto Bernardo</b>	

Benevides.

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 97</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 28.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 28000</b>
<b>Data de Vencimento: 26/10/2021</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>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 Sitrângulo Ditolvo, Júlio César da Silveira Lemos, Glaura Guimarães Lemos e Cláudio José Sitrângulo no âmbito do Contrato de Cessão.</b>	

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 99</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 8.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 8500</b>
<b>Data de Vencimento: 27/12/2021</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>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 março a setembro; - Aditamento ao Contrato de Custódia para prever o novo valor de registro das novas 59 CCIs conforme e-mail do Nilson em 04/12/2018, bem como realização de tal cobrança; - Via original da AGT de maio assinada; e - Via original do 1º aditamento ao TS constando a nova estrutura da operação.</b>	
<b>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.</b>	

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 100</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 4.300.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 1</b>
<b>Data de Vencimento: 25/11/2020</b>	

<b>Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendência: - Comprovação dos registro das garantias junto aos imóveis.	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 107</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 25000</b>
<b>Data de Vencimento: 25/02/2022</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Declaração da Devedora de inoocorrência de Evento de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários para a sua comprovação, referente ao 1º Semestre de 2019; - Verificar se algum empreendimento imobiliário ficou 6 meses consecutivos sem registrar vendas. Caso positivo, será necessária a apresentação, pela Devedora, um laudo de avaliação com prazo de validade de 12 meses; e - Comprovação dos registros das garantias	
<b>Garantias:</b> (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis de propriedade da TRIUNFO BAHIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e a LISBOA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA., em conjunto, registrados sob as matrículas identificadas no Anexo II de cada um dos Instrumentos Particulares 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 às seguintes despesas, a ser recalculado mensalmente (a) valor equivalente a 3 (três) meses de Juros Remuneratórios, com base na última Taxa DI (conforme definido no Termo de Securitização) divulgada pela B3; e (b) valor equivalente a 6 (seis) meses de despesas relacionadas a condomínio e IPTU dos Imóveis objeto das Alienações Fiduciárias.	

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 108</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 5.600.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 5600</b>
<b>Data de Vencimento: 25/02/2022</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia assinada do Contrato de Alienação Fiduciária dos Imóveis objeto de reforço de garantia, conforme AGT de 11/09/2018; e - Cópia das matrículas comprovando os registro das garantias da largada e do reforço de garantia acima descrito: Matrícula:	

87.306, 87.336, 87.976, 87.984, 145.879, 145.880, 145.881 e 145.882

**Garantias:** (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.

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

**Ativo:** CRI

**Série:** 111

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 90.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 90000

**Data de Vencimento:** 30/06/2022

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

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Verificação do Fundo de Reserva, referente aos meses de abril a outubro; - Comprovante do repasse de R\$ 5.548.089,17, de acordo com a notificação do dia 30.05.2019; - Matrículas dos imóveis (Anexo II da AF de Imóveis) contendo o cancelamento da hipoteca; - Cópia 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 e Primeiro Semestre de 2019; - da Devedora: Declaração/Relatório 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 Trimestre anterior, 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, nos períodos de julho à setembro, outubro à dezembro, janeiro a março, abril a junho e julho a setembro; e - Registrada na junta comercial do 1º aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures

**Garantias:** (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Fundo de Reserva.

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

**Ativo:** CRI

**Série:** 114

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 16.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 16000

**Data de Vencimento:** 25/07/2022

**Taxa de Juros:** CDI.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Demonstrações Financeiras da Emissora, referente ao ano

de 2018; 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 termos da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, referente ao período de fevereiro a abril, maio a julho e agosto a outubro.

**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:</b> Pendências: - 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 termos da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, referente aos Abril/2019 a Junho/2019; e - Declaração/Relatório de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo IV 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 termos da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, referente aos Trimestres de Outubro/2018 a Dezembro/2018, Janeiro/2019 a Março/2019 e Julho/2019 a Setembro/2019.	
<b>Garantias:</b> 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>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>	

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Cópia do Instrumento de Alienação Fiduciária - Ribeirão Preto, devidamente assinado e acompanhando a matrícula constando a Alienação Fiduciária; - 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; - 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; - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de outubro a dezembro; - Declaração/Relatório de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Escritura de Emissão de 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 anterior, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termos da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, referente aos períodos entre 01/01/2019 a 28/02/2019 (devido em março), 01/03/2019 a 31/05/2019 (devido em junho), e 01/06/2019 a 30/08/2019 (devido em setembro); - Cópia do cronograma de avanço de obras dos Empreendimentos Alvo dos períodos acima; - Cópia da matrícula 157.008 e 81.150 comprovando o registro da garantia; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização; - Via original do 2º Aditamento a Emissão de CCI; - 2º Aditamento a Escritura de Debêntures registrado na Junta Comercial; e - Via original do 1º Aditamento a 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 121ª da 1ª Emissão da Habitasec.

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 121	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 17.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 17000
<b>Data de Vencimento:</b> 10/06/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 8,95% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia do Instrumento de Alienação Fiduciária - Ribeirão Preto, devidamente assinado e acompanhando a matrícula constando a Alienação Fiduciária. - 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; - 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; - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de outubro a dezembro; - Declaração/Relatório de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Escritura de Emissão de 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 anterior, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termos da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, referente aos períodos entre 01/01/2019 a 28/02/2019 (devido em</p>	

março), 01/03/2019 a 31/05/2019 (devido em junho), e 01/06/2019 a 30/08/2019 (devido em setembro); - Cópia do cronograma de avanço de obras dos Empreendimentos Alvo dos períodos acima; - Cópia da matrícula 157.008 e 81.150 comprovando o registro da garantia; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização; - Via original do 2º Aditamento a Emissão de CCI; - 2º Aditamento a Escritura de Debêntures registrado na Junta Comercial; e - Via original do 1º Aditamento a 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: 123**

**Emissão: 1**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 10000**

**Data de Vencimento: 29/12/2022**

**Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - 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 Debêntures, nos termos da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, referente ao período 01/06/2019 a 31/08/2019.

**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Fiança outorgada pela CEGG Participações S.A., CEGG Construtora e Incorporadora LTDA e 3 (três) pessoas físicas, conforme consta no Termo de Securitização.**

**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 a setembro; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 01, registrado no RTD da Cidade de Goiânia /GO; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 03, registrado no RTD da Cidade de Goiânia /GO; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 04, registrado nos RTDs da Cidade de Goiânia /GO e Mateus/ES; - Contrato de Cessão de Créditos, registrado nos RTDs de Goiânia/GO e São Mateus/ES; - Contrato de Cessão Fiduciária 04, registrado no RTD da Cidade de São Mateus/ES; - Aditamento Anual ao Contrato de Cessão Fiduciária 01, para contemplar o status quo das vendas de lotes do Empreendimento 01 e a atualização dos Anexo I e II, cujo prazo era 31/01/2019, registrado nos RTDs da

Cidade de Cuiabá/MT e São Paulo/SP; - Aditamento Anual ao Contrato de Cessão Fiduciária 02, para contemplar o status quo das vendas de lotes do Empreendimento 02 e a atualização dos Anexo I e II, cujo prazo era 31/01/2019, registrado nos RTDs da Cidade de Tangará/MT e São Paulo/SP; - Aditamento Anual ao Contrato de Cessão Fiduciária 03, para contemplar o status quo das vendas de lotes do Empreendimento 03 e a atualização dos Anexo I e II, cujo prazo era 31/01/2019, registrado nos RTDs da Cidade de Cuiabá/MT e São Paulo/SP; - Aditamento Anual ao Contrato de Cessão Fiduciária 04, para contemplar o status quo das vendas de lotes do Empreendimento 04 e a atualização dos Anexo I e II, cujo prazo era 31/01/2019, registrado nos RTDs da Cidade de São Mateus/ES e São Paulo/SP; - Notificação aos Adquirentes dos empreendimentos, acerca da presente cessão fiduciária de Direitos Creditórios; - 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. (?Dívida?), com a consequente liberação da cessão fiduciária de direitos creditórios referentes aos lotes do Empreendimento 01 (?Condição Suspensiva?); - Alteração do Contrato Social da Devedora 01 BrDU SPE VÁRZEA GRANDE LTDA., fazendo constar as quotas alienadas em favor da Securitizadora, registrada na Junta Comercial; - 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; - 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; - 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; - Declaração/Relatório Trimestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo VII do Termo de Securitização, 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 termos da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019. , referente ao período de janeiro a março/19, abril a junho/19 e julho/19 a setembro/19; - Demonstrações financeiras, balancetes, acompanhados de notas explicativas das Devedoras 01 a 04 referente ao encerramento de 31/12/2018, cujo prazo era 30 de abril/19; e - Demonstrações financeiras, balancetes, acompanhados de notas explicativas da BRDU Urbanismo (Avalista) referente ao encerramento de 31/12/2018, cujo prazo era 30 de abril/19.

**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.**

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 129</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 74.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 74000</b>
<b>Data de Vencimento: 29/11/2022</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 2,3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Trimestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo VI da CCB,</b>	

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 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 aos períodos de dezembro/2018 a fevereiro/2019, março/2019 a maio/2019 e junho/2019 a agosto/2019; setembro/2019 a novembro/2019; e - Cópia assinadas dos 11 Contratos de Alienação Fiduciária.

**Garantias: Os CRI contarão com a seguinte garantia: Aliações Fiduciárias de Imóveis**

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 130</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 40000</b>
<b>Data de Vencimento: 29/01/2021</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 Despesas, referente a fevereiro a agosto; - Relatório Trimestral, com a descrição detalhada e exaustiva da Destinação de Recursos nos termos do Anexo VI da CCB, descrevendo os valores e percentuais destinados a cada Empreendimento Alvo aplicado no respectivo período, dezembro/2018 a fevereiro/2019, março/2019 a maio/2019 e junho/2019 a agosto/2019; e - Cópia assinadas dos 11 Contratos de Alienação Fiduciária.	
<b>Garantias: Aval prestado pela Even Construtora e Incorporadora S.A.; Alienação Fiduciária de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Quotas que será mantida válida e em vigor até a efetiva constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis.</b>	

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 132</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 76.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 76000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/01/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - 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; - Cópia da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Privalia, devidamente registrado no RTD de SP/SP; e - 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: - Relatório de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo VII da Contrato de Cessão, 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 Contrato de Cessão, nos termo do Contrato de Cessão conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, referente ao período de Abril a Setembro de 2019; - Verificação da Razão Mínima Mensal (135%), referente aos meses de abril a outubro; - Cópia do Contrato de Distribuição, devidamente assinado; - Cópia da notificação aos locatários quanto a Cessão Fiduciária; - Relatório de Medição de Obras contendo informações relativas ao andamento das obras do Empreendimento, bem como um comparativo de evolução entre o previsto no Cronograma Físico-Financeiro do Anexo VI e o efetivamente executado, referente aos períodos de julho a outubro; - Cópia do Laudo de Avaliação emitido em fevereiro de 2019, pela Prime Yield ? Consultoria e Avaliação Patrimonial Ltda. - 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, devidamente assinado e registrado no RTD de SP/SP; - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para fins de atualização dos recebíveis em garantia, devidamente assinado e registrado no RTD de Aracaju/SE; e - 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**

<b>Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia da Notificação enviada aos respectivos Locatários, nos moldes do Anexo III da Cessão Fiduciária (cl. 2.2 CF); - Cópia dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente assinados e/ou registrados; e - Relatório Trimestral de Destinação de Recursos nos termos do Anexo IV da CCB, referente aos períodos de 01/03/2019 a 31/05/2019 e 01/06/2019 a 31/08/2019.	
<b>Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iii) Alienação Fiduciária.</b>	

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 138</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 15000</b>
<b>Data de Vencimento: 10/04/2023</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Comprovação da prenotação (a) dos Instrumentos de AF para registro e (b) da CCI para averbação, perante o RGI competente, cujo o valor total dos imóveis, corresponda a, no mínimo de 120%; - Relatório de Destinação de Recursos, na forma do Anexo VI da Escritura de Debêntures que deverão estar acompanhadas dos documentos comprobatórios que demonstrem a correta destinação do Valor da Emissão, referente ao período de abril/2019 a junho/2019 e julho/2019 a setembro/2019; - Cópia dos Contratos de Alienação Fiduciária que contemplem as matrículas 93.088, devidamente assinados; - Cópia autenticada do Livro de Transferência de Debentures Nominativas; e - Cópia da Legal Opinion elaborada pelo assessor legal da operação.	
<b>Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis e Fiança.</b>	

<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 setembro e outubro; - Comprovação do status do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no RGI competente; - Relatório Trimestral 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 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 Julho a Setembro; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente registrado; e - Cópia das matrículas com o devido registro da Alienação Fiduciária de Imóveis.

**Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis, Fiança e Fundo de Reserva.**

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

**Ativo: CRI**

**Série: 145**

**Emissão: 1**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 10000**

**Data de Vencimento: 15/05/2023**

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

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências da AGT 27/06/2019: - 1º Aditamento ao Contrato de Cessão, para refletir a troca do imóvel, conforme deliberado no RTD de São Paulo/SP. - Verificação do Fundo de Reserva, referente ao mês de outubro; e - Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III 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 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 maio a novembro de 2019.

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

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

**Ativo: CRI**

**Série: 147**

**Emissão: 1**

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

**Quantidade de ativos: 60000**

**Data de Vencimento: 30/05/2023**

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

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Envio do Balancete Trimestral da ASTN Participações, referente ao 3º Trimestre de 2019; - 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 ao meses de junho a outubro; - Verificar o Fundo de Reserva, estamos a meses sem receber a verificação, por conta da falta de envio de informações pela devedora. - Declaração Semestral atestando a ocorrência ou não dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários a comprovação dos eventos. (Fiadores); - Via original do 1º Aditamento à CCI, para fins de custódia e, conforme o caso, aditamento na B3; - Matrículas constando o registro da Alienação Fiduciária de imóveis, segue breve

relatório da situação das matrículas: (i) Tabatinguera: CCI / 1º Adt. Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Baronesa: Alienação Fiduciária de Imóvel / CCI; (iii) Consolação: Alienação Fiduciária de Imóvel / CCI; - 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, conforme cl. 5.1.1.6.1 da Escritura de Debêntures, referente aos meses de junho a agosto; - Cópia do Instrumento de 1º Aditamento da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Tabatinguera, devidamente registrados nos RGI competentes; e - Cópia das Matrículas Imóveis SPE Tabatinguera constando o registro do 1º Aditamento da Alienação Fiduciária de imóveis.

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

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 154</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 24.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 24500</b>
<b>Data de Vencimento: 11/08/2023</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: - Cópia do Relatório de Vendas dos Imóveis, contendo todas as vendas realizadas no mês imediatamente anterior, referente ao mês de outubro; - Verificação do Fundo de Reserva, referente aos meses de setembro e outubro; - Minuta da AGT e aditamento à CCB para inclusão da definição da Dívida Líquida para cálculo dos índices financeiros, cuja primeira verificação irá ocorrer em 2020 apenas - E-mail: Habitasec CRI 154ª e 155ª - Pernambuco - índice financeiro; - Notificação aos Adquirentes sobre a Cessão Fiduciária, nos moldes do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; - Cópias das matrículas constando o devido registro da Alienação Fiduciária; - Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado no RTD de SP; - Cópia do Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado nos RTDs de SP e POA/RS; e - Cópia do Contrato AF de Imóvel (6º RGI Recife), devidamente registrado no RGI e RTD.	
<b>Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 155</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 10500</b>
<b>Data de Vencimento: 11/08/2023</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 8,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia do Relatório de Vendas dos Imóveis, contendo todas as vendas realizadas no mês imediatamente anterior, referente ao mês de outubro; - Verificação do Fundo de Reserva, referente aos meses de setembro e outubro; - Minuta da AGT e aditamento à CCB	

para inclusão da definição da Dívida Líquida para cálculo dos índices financeiros, cuja primeira verificação irá ocorrer em 2020 apenas - E-mail: Habitasec CRI 154ª e 155ª - Pernambuco - índice financeiro; - Notificação aos Adquirentes sobre a Cessão Fiduciária, nos moldes do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; - Cópias das matrículas constando o devido registro da Alienação Fiduciária; - Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado no RTD de SP; - Cópia do Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado nos RTDs de SP e POA/RS; e - Cópia do Contrato AF de Imóvel (6º RGI Recife), devidamente registrado no RGI e RTD.

**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: ATIVO**

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

**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: ATIVO**

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

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

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

**Ativo: CRI**

**Série: 166**

**Emissão: 1**

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

**Quantidade de ativos: 8000**

**Data de Vencimento: 30/08/2023**

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

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Cópia do Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado nos RTDs POA/RS e SP/SP; - Cópia das matrículas constantes no Anexo III do Contrato de Cessão com o devido registro da Alienação Fiduciária de Imóvel; - Relatório Trimestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo IV 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 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 termo do Termo de Securitização e da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, referente ao período de setembro a novembro; - Verificação do Fundo de Reserva, referente aos meses de setembro e outubro; - 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 - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, devidamente assinado e registrado (pendente de implantação).

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

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

**Ativo:** CRI

**Série:** 167

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 56.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 56000

**Data de Vencimento:** 11/03/2022

**Taxa de Juros:** 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Aditamento a Escritura de Debêntures para contemplar a Garantia Real constituída, devidamente assinado com o posterior envio das versões registradas na JUCESP e no RTD SP/SP; - Relatório de Despesas de Condomínio e IPTU dos imóveis, referente ao mês de outubro; - Balancete Trimestral, referente ao 3º Trimestre do período encerrado em setembro. (SEI Incorporações e ASTN); - 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 ao mês de outubro; - Verificação da Razão Mínima de Garantia (0,77), referente ao mês de outubro; - Matrículas constando a Alienação Fiduciária de Imóvel; - Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóvel, devidamente registrada no RGI competente. - Escritura de Debêntures, devidamente registrado no RTD de SP/SP; - Declaração atestando a ocorrência ou não dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários a comprovação dos eventos.(SEI Incor. e ASTN); e - Laudo de Avaliação dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis.

**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 ao mês de outubro.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: 173	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 30/03/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Fundo de Reserva, referente ao mês de outubro; - Relatório de Despesas de Condomínio e IPTU das unidades autônomas e uso comercial, conforme memorial de incorporação do Empreendimento em incorporação no Imóvel, após a instalação do condomínio edifício, referente ao mês de outubro; - Cópia do Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado SP/SP e POA/RS; - Cópia da CCBs via não negociável, devidamente assinadas; e - Verificação da 1ª Verificação da Razão Mínima de Garantia (100%).	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 175	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.600.000,00	Quantidade de ativos: 20600
Data de Vencimento: 30/10/2023	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	

<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> Serão constituídas as Alienações Fiduciárias de Imóveis, a Garantia Fidejussória e o Fundo de Reserva.

<b>Emissora:</b> Habitasec Securitizadora S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 176	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 20.320.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 20320
<b>Data de Vencimento:</b> 26/10/2034	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> 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.	

## ANEXO VIII

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.  
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, CEP 04534-004  
Cidade / Estado: São Paulo/SP  
CNPJ 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 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 das Séries: 180ª e 182ª  
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.  
Quantidade: 130.000 (cento e trinta mil)  
Classe: N/A  
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Instrução CVM nº 583/2016, 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.

São Paulo, 19 de dezembro de 2019.

---

**OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.**  
Agente Fiduciário