
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 148ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

A
J.
/ ✓

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 148ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito,

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia aberta registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, conjunto nº 92, Jardim Paulistano, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o n.º 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**HABITASEC**" ou "**SECURITIZADORA**"); e

na qualidade de agente fiduciário, nomeado nos termos do artigo 10º da Lei nº 9.514/97 e da Instrução CVM nº 583/16,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("**AGENTE FIDUCIÁRIO**").

Pelo presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 148ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.* ("**Termo**" ou "**Termo de Securitização**"), celebrado entre a **SECURITIZADORA** e o **AGENTE FIDUCIÁRIO**, os Créditos Imobiliários são vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 148ª Série da 1ª Emissão da **SECURITIZADORA**, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 414/04, demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Os termos aqui estabelecidos, quando iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural, terão o significado que lhes é atribuído a seguir:

Agente Fiduciário:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada;
Alienação Fiduciária de Imóveis:	alienação fiduciária dos Imóveis Garantia, de titularidade das Devedoras, a ser constituída em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis;
Amortização Extraordinária Acelerada:	a amortização extraordinária das debêntures, a ser realizada pela SECURITIZADORA com os recursos remanescentes dos Direitos Creditórios, nos termos do item 5.2. e seguintes das Escrituras de Emissão de Debêntures;
ANBIMA:	Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais;
Autoridade:	significa qualquer pessoa, entidade ou órgão (i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras pessoas de direito público, e/ou (ii) que administre

	ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros;
Boletins de Subscrição:	os boletins de subscrição por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão sua adesão aos termos e condições deste Termo de Securitização;
Boletins de Subscrição Debêntures:	os boletins de subscrição das debêntures por meio do qual a SECURITIZADORA subscreveu as Debêntures e tornou-se titular dos Créditos Imobiliários;
CCI:	são as Cédulas de Crédito Imobiliário emitidas pela Habitasec, por meio das Escrituras de Emissão de CCI, sob a forma escritural, sem Garantia Real, nos termos do parágrafo 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04, para representar os Créditos Imobiliários;
B3:	B3 S.A. – Brasil Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTM, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios:	a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, constituída por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
Código ANBIMA	é o “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”, de 03 de junho de 2019;
Código Civil:	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
Código de Processo Civil:	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;
Condições Precedentes:	são as condições estipuladas para a liberação às Devedoras dos recursos da integralização das Debêntures, dispostas nas Cláusulas 4.9.3.1. e 4.9.3.2. das Escrituras de Emissão de Debêntures;
Contas de Livre Movimentação:	contas corrente nº 7003-3, de titularidade da HBR 3, nº 7004-1, de titularidade da HBR 4 e nº 7023-8 de titularidade da HBR 23, todas mantidas na agência nº 3374-0 junto ao Banco Bradesco (nº 237);
Conta do Patrimônio Separado:	a conta corrente integrante do Patrimônio Separado, de titularidade da SECURITIZADORA , nº 36290-0, agência 7307, do Banco Itaú, destinada a receber todos os valores relacionados aos CRI, inclusive o produto arrecadado com o pagamento das CCI e o pagamento dos Créditos Imobiliários;
Contrato de Alienação Fiduciária HBR 3:	o <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> , firmado nesta data, entre a HBR 3 e a SECURITIZADORA , mediante o qual o Imóvel HBR 3 será alienado fiduciariamente em favor da SECURITIZADORA , em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;
Contrato de Alienação Fiduciária HBR 4:	o <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> , firmado nesta data, entre a HBR 4 e a SECURITIZADORA , mediante o qual o Imóvel HBR 4 será alienado fiduciariamente em favor da SECURITIZADORA , em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;
Contrato de Alienação Fiduciária HBR 23:	o <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> , firmado nesta data, entre a HBR 23 e a

	SECURITIZADORA , mediante o qual 58% (cinquenta e oito por cento) da fração ideal do domínio útil do Imóvel HBR 23 será alienado fiduciariamente em favor da SECURITIZADORA , em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;
Contratos de Alienação Fiduciária de Ações:	os " <i>Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças</i> ", firmados entre os acionistas das Devedoras, na qualidade de fiduciantes, cada Devedora, e a SECURITIZADORA , na qualidade de fiduciária, por meio do qual a propriedade das ações de emissão das Devedoras que os acionistas possuem foram alienadas fiduciariamente em favor da SECURITIZADORA , em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;
Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis:	o Contrato de Alienação Fiduciária HBR 3, o Contrato de Alienação Fiduciária HBR 4 e o Contrato de Alienação Fiduciária HBR 23 celebrados entre as Devedoras e a Habitasec, que têm por objeto a constituição da alienação fiduciária sobre os Imóveis Garantia em favor da SECURITIZADORA ;
Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios:	o <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> firmado nesta data, entre a HBR 3, a HBR 4 e a HBR 23 e a SECURITIZADORA , mediante o qual os Direitos Creditórios foram objeto de cessão e promessa de cessão fiduciária em favor da SECURITIZADORA , em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;
Contrato de Distribuição:	o <i>Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme Parcial, da 148ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.</i> , celebrado, nesta data, entre a SECURITIZADORA , o Coordenador Líder e as Devedoras, para reger a forma de distribuição dos CRI, sob o regime de garantia firme parcial, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;
Contratos de Locação:	são os contratos de locação de imóveis para fins comerciais e outras avenças celebrados e a serem celebrados entre as Devedoras e cada um dos Devedores Locação Comercial, conforme relação discriminada no anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
Coordenador Líder:	a BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A. , instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.335, 26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17;
Créditos Imobiliários:	são os créditos imobiliários provenientes das Debêntures, incluindo todos os valores de principal, juros remuneratórios, encargos, multas, garantias, penalidades, indenizações e demais características previstas nas Escrituras de Emissão de Debêntures, representados pelas CCI;
CRI:	os CRI desta 148ª Série da 1ª Emissão da SECURITIZADORA , conforme descritos neste Termo de Securitização, lastreados exclusivamente nos Créditos Imobiliários, oriundos das Debêntures, representados pelas CCI;
CRI em Circulação:	para fins de quórum em Assembleia Geral, são os CRI emitidos e em circulação no mercado, excluídos aqueles que a SECURITIZADORA , as Devedoras, as Fiadoras e/ou as Devedoras possuem em tesouraria, ou que sejam de sua propriedade ou de seus controladores ou de qualquer

	de suas controladas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, ou que sejam detidos por qualquer pessoa que esteja em conflito de interesses;
Data de Vencimento:	Conforme disposto no Anexo II ao presente Termo;
Data de Pagamento dos CRI:	as datas em que os juros e a amortização dos CRI são devidas, conforme Anexo II do presente Termo de Securitização;
Data da Primeira Integralização:	a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI;
Data de Emissão:	para os CRI, é o dia 17 de julho de 2019;
Data de Emissão das Debêntures:	é o dia 17 de julho de 2019;
Data de Verificação:	até 2 (dois) Dias Úteis anteriores a cada data de vencimento;
Debêntures:	as Debêntures HBR 3, as Debêntures HBR 4 e as Debêntures HBR 23, quando mencionadas em conjunto;
Debêntures HBR 3:	cada uma das 95.614 (noventa e cinco mil, seiscentas e catorze) debêntures da emitidas pela HBR 3 nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures HBR 3;
Debêntures HBR 4:	cada uma das 55.788 (cinquenta e cinco mil, setecentas e oitenta e oito) debêntures da emitidas pela HBR 4 nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures HBR 4;
Debêntures HBR 23:	cada uma das 28.378 (vinte e oito mil, trezentas e setenta e oito) debêntures da emitidas pela HBR 23 nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures HBR 23;
Devedoras:	a HBR 3, a HBR 4 e a HBR 23, quando mencionadas em conjunto;
Devedores Locação Comercial:	determinados locatários que celebraram ou irão celebrar com as Devedoras os Contratos de Locação, conforme relação discriminada no anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
Dias Úteis ou Dia Útil:	quaisquer dias que não caiam em sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
Direitos Creditórios:	os Direitos Creditórios HBR 3, Direitos Creditórios HBR 4 e os Direitos Creditórios HBR 23, quando mencionados em conjunto;
Direitos Creditórios HBR 3:	a totalidade das parcelas dos Contratos de Locação devidas pelos Devedores Locação Comercial à HBR 3, incluindo todos e quaisquer outros valores devidos pelos Devedores Locação Comercial por força dos Contratos de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Locação, bem como os direitos creditórios decorrentes das futuras locações dos respectivos imóveis;
Direitos Creditórios HBR 4:	a totalidade das parcelas dos Contratos de Locação devidas pelos Devedores Locação Comercial à HBR 4, incluindo todos e quaisquer outros valores devidos pelos Devedores Locação Comercial por força dos Contratos de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Locação, bem como os direitos creditórios decorrentes das futuras locações dos respectivos imóveis;
Direitos Creditórios HBR 23:	a totalidade das parcelas dos Contratos de Locação devidas pelos

	Devedores Locação Comercial à HBR 23, incluindo todos e quaisquer outros valores devidos pelos Devedores Locação Comercial por força dos Contratos de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Locação, bem como os direitos creditórios decorrentes das futuras locações dos respectivos imóveis;
Documentos da Emissão:	quando em conjunto, (i) as Escrituras de Emissão de Debêntures; (ii) os Boletins de Subscrição Debêntures; (iii) as Escrituras de Emissão de CCI; (iv) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) os Contratos de Alienação Fiduciária de Ações; (vi) o Termo de Securitização; (vii) os boletins de subscrição dos CRI; (viii) o Contrato de Distribuição; (ix) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (x) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Emissão e que venham a ser celebrados;
Escrituras de Emissão de CCI:	os <i>Instrumentos Particulares de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> , celebrados, nesta data, entre a SECURITIZADORA , a Instituição Custodiante e as Devedoras, mediante os quais a SECURITIZADORA a emitiu as CCI;
Escritura de Emissão de Debêntures HBR 3:	o "Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da HBR 3 - Investimentos Imobiliários S.A.", celebrado entre a HBR 3, na qualidade de emissora das debêntures, e a SECURITIZADORA , na qualidade de debenturista, em 17 de julho de 2019, conforme aditada de tempos em tempos;
Escritura de Emissão de Debêntures HBR 4:	o "Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da HBR 4 - Investimentos Imobiliários S.A.", celebrado entre a HBR 4, na qualidade de emissora das debêntures, e a SECURITIZADORA , na qualidade de debenturista, em 17 de julho de 2019, conforme aditada de tempos em tempos;
Escritura de Emissão de Debêntures HBR 23:	o "Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da HBR 23 - Investimentos Imobiliários S.A.", celebrado entre a HBR 23, na qualidade de emissora das debêntures, e a SECURITIZADORA , na qualidade de debenturista, em 17 de julho de 2019, conforme aditada de tempos em tempos;
Escrituras de Emissão de Debêntures:	a Escritura de Emissão de Debêntures HBR 3, a Escritura de Emissão de Debêntures HBR 4 e a Escritura de Emissão de Debêntures HBR 23, quando mencionadas em conjunto;
Escriturador:	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração da

	SECURITIZADORA;
Fiadoras:	a HBR, a HBR 3, a HBR 4 e a HBR 23, quando mencionadas em conjunto;
Fiança:	é a garantia fidejussória prestada pelas Fiadoras, em garantia do pagamento pontual, nos termos do artigo 275 e seguintes do Código Civil, de todas as Obrigações Garantidas, nos termos das Escrituras de Emissão de Debêntures;
Fundo de Despesas:	Fundo de despesas a ser constituído nos termos do item 8.4. deste Termo de Securitização;
Fundo de Reserva:	Fundo de reserva a ser constituído nos termos do item 8.5. deste Termo de Securitização;
Garantias:	a Fiança, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Ações, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas;
Garantidores:	os acionistas das Devedoras, em conjunto com as Fiadoras;
HBR:	a HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações com sede na Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 2º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept - Edifício Corporate - CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 14.785.152/0001-51;
HBR 3:	a HBR 3 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, 1145 - 2º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept - Edifício Corporate - CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 15.794.501/0001-64;
HBR 4:	a HBR 4 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, 1145 - 2º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept - Edifício Corporate - CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 15.794.010/0001-13;
HBR 23:	a HBR 23 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, 1145 - 2º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept - Edifício Corporate - CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 20.240.329/0001-37;
IGP-M/FGV:	Índice Geral de Preços do Mercado;
Empreendimentos Alvo:	os recursos captados com as Debêntures serão destinados pelas Devedoras ao financiamento dos Empreendimentos Alvo descritos no Anexo VI das Escrituras de Emissão de Debêntures;
Imóveis Garantia:	é o Imóvel HBR 3, o Imóvel HBR 4 e o Imóvel HBR 23, quando mencionados em conjunto;
Imóvel HBR 3:	são os imóveis objeto das matrículas nºs 54.919 e 54.921 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Santo André/SP, de propriedade da HBR 3;
Imóvel HBR 4:	são os imóveis objeto das matrículas nºs 19.824, 19.828, 19.829 e 19.830 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Santo André/SP, de propriedade da HBR 4;
Imóvel HBR 23:	é a fração ideal equivalente a 58% (cinquenta e oito por cento) do domínio útil do imóvel objeto da matrícula nº 26.653 do Oficial de

	Registro de Imóveis da Comarca de Barueri/SP, de propriedade da HBR 23;
Índice Substituto:	substituto legal a ser utilizado para apuração dos valores devidos em razão das Debêntures, nas hipóteses de restrição de uso, ausência de publicação, suspensão do cálculo ou extinção da Taxa DI;
Instituição Custodiante das CCI:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada;
Instrução CVM nº 301/99:	texto consolidado da Instrução CVM nº 301, de 16 de abril de 1999;
Instrução CVM nº 400/03:	texto consolidado da Instrução CVM nº 400, de 28 de dezembro de 2003;
Instrução CVM nº 414/04:	texto consolidado da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004;
Instrução CVM nº 476/09:	texto consolidado da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009;
Instrução CVM nº 539/13:	texto consolidado da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013;
Instrução CVM nº 505/11:	texto consolidado da Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011;
Instrução CVM nº 583/16:	texto consolidado da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016;
Investidores Profissionais:	significa a expressão definida no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539/13;
Investidores Qualificados:	significa a expressão definida no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13;
Investimentos Permitidos:	títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa, com liquidez diária, do banco Itaú Unibanco S.A. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado. A SECURITIZADORA 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;
IOF/Câmbio ou IOF/Títulos:	Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários;
IPCA/IBGE:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
Juros Remuneratórios:	correspondentes à taxa de 6,00% (seis por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
Lei nº 4.591/64:	Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;
Lei nº 6.404/76:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976;
Lei nº 9.514/97:	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997;
Lei nº 10.931/04:	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004;
Local de Pagamento:	local de pagamento dos Créditos Imobiliários, o qual será a B3;
Norma:	qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou

	obrigações;
Obrigações Garantidas Debêntures HBR 3:	as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas, pela HBR 3 no âmbito das Debêntures HBR 3, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do Valor de Principal, atualizado pela atualização monetária, dos juros remuneratórios, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela HBR 3 por força da Escritura de Emissão das Debêntures HBR 3 e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures HBR 3;
Obrigações Garantidas Debêntures HBR 4:	as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas, pela HBR 4 no âmbito das Debêntures HBR 4, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do Valor de Principal, atualizado pela atualização monetária, dos juros remuneratórios, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela HBR 4 por força da Escritura de Emissão das Debêntures HBR 4 e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures HBR 4;
Obrigações Garantidas Debêntures HBR 23:	as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas, pela HBR 23 no âmbito das Debêntures HBR 23, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do Valor de Principal, atualizado pela atualização monetária, dos juros remuneratórios, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela HBR 23 por força da Escritura de Emissão das Debêntures HBR 23 e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures HBR 23;
Obrigações Garantidas CRI:	as obrigações de amortização e pagamentos dos juros conforme estabelecidos todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção das CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente e para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela SECURITIZADORA , pelo AGENTE FIDUCIÁRIO , e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos nos termos do Termo de Securitização;
Obrigações Garantidas:	as Obrigações Garantidas Debêntures HBR 3, as Obrigações Garantidas Debêntures HBR 4, as Obrigações Garantidas Debêntures HBR 23 e as Obrigações Garantidas CRI quando mencionadas em conjunto;
Operação ou Emissão:	é a emissão dos CRI, lastreados pelas CCI representativa dos Créditos Imobiliários originados das Debêntures;
Patrimônio Separado:	o patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Conta do Patrimônio,

	todo e qualquer bem e direito que integre a Conta do Patrimônio Separado, pela Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão. O Patrimônio Separado não se confunde, em hipótese alguma, com o patrimônio comum da SECURITIZADORA e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, incluindo o pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais;
Resgate Antecipado Facultativo:	Resgate antecipado facultativo das Debêntures, a qualquer tempo, mediante o pagamento do saldo devedor das Debêntures ou parcela do referido saldo devedor das Debêntures;
Saldo Devedor das Debêntures:	O valor de principal das Debêntures, atualizado monetariamente e acrescido da remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a data da primeira integralização dos CRI ou da última data de pagamento da remuneração, bem como de quaisquer outros valores eventualmente devidos pelas Devedoras nos termos das Escrituras de Emissão das Debêntures;
Titulares dos CRI:	os titulares dos CRI;
Valor da Emissão:	valor da emissão das Debêntures, no montante total de R\$ 179.780.000,00 (cento e setenta e nove milhões, setecentos e oitenta mil reais);
Vencimento Antecipado:	são as hipóteses de Vencimento Antecipado indicadas na Cláusula 6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures que, na sua ocorrência, podem ensejar a declaração de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, de modo que as Devedoras estarão obrigadas a pagar, em moeda nacional corrente, o saldo devedor dos CRI incluindo Valor Nominal Unitário atualizado, os Juros Remuneratórios e demais encargos devidos;

Os termos em maiúsculas nessa escritura que, eventualmente, não se encontrem definidos acima ou nesse Termo de Securitização têm o significado dado a eles nos Documentos da Emissão.

Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos. A regra em referência deverá ser adotada em todos os Documentos da Operação, inclusive nas Atas de Assembleia Geral.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A **SECURITIZADORA** realiza neste ato e pelo presente Termo de Securitização, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, exclusivamente aos CRI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.2. Valor dos Créditos Imobiliários. Na Data de Emissão, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrentes das Debêntures, ora vinculados aos CRI, possuem valor nominal total de R\$ 179.780.000,00 (cento e setenta e nove milhões, setecentos e oitenta mil reais).

2.3. Representação por CCI. Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização encontram-se representados exclusivamente pelas CCI emitidas pela **SECURITIZADORA**, sem garantia real, sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931/04.

2.3.1. A Escritura de Emissão das CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º, da Lei nº 10.931/04.

2.3.2. O Regime Fiduciário, instituído pela **SECURITIZADORA** por meio deste Termo de Securitização, será registrado junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, por meio da declaração que constitui o Anexo III deste Termo de Securitização.

2.4. Demais Características dos Créditos Imobiliários. As demais características dos Créditos Imobiliários e das CCI que os representam constam do Anexo I deste Termo de Securitização, na forma do artigo 19 da Lei nº 10.931/04 e do item 2 do anexo III da Instrução CVM nº 414/04.

2.5. Aquisição dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários foram adquiridos por meio da integralização das Debêntures pela **SECURITIZADORA**. A liberação do Valor da Emissão, descontado do valor das despesas da Emissão, detalhado no Anexo V das Escrituras de Emissão de Debêntures, serão realizadas na proporção dos recursos recebidos pela **SECURITIZADORA** em decorrência das integralizações dos CRI, devendo ser realizadas no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados do atendimento das Condições Precedentes, previstas nas Cláusulas 4.9.3.1. e 4.9.3.2. das Escrituras de Emissão de Debêntures.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI

3.1. Os CRI objeto da presente Operação possuem as seguintes características:

Emissão:	1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Série:	148ª Série.
Quantidade de CRI:	179.780 (cento e setenta e nove mil, setecentos e oitenta).
Valor Global da Emissão:	R\$ 179.780.000,00 (cento e setenta e nove milhões, setecentos e oitenta mil reais)
Valor Nominal Unitário dos CRI:	Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data da Emissão.
Local e Data de Emissão:	Para todos os efeitos legais, o local de emissão dos CRI é a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e a data de emissão, 17 de julho de 2019.
Local de Pagamento dos CRI:	Para todos os efeitos legais, será o local da B3, considerando que os CRI estejam custodiados eletronicamente na B3 em cada data de pagamento.
Prazo de Amortização dos CRI:	Os CRI terão prazo de 5.488 (cinco mil, quatrocentos e oitenta e oito) dias corridos contados a partir da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 26 de julho de 2034.

Atualização Monetária:	Mensal, pela variação acumulada do IPCA/IBGE;
Juros Remuneratórios:	6,00% (seis por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados conforme previsto na Cláusula Quinta, abaixo.
Periodicidade de pagamento da Amortização:	De acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização.
Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:	De acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização.
Regime Fiduciário:	Sim.
Data(s) de Pagamento:	conforme Anexo II.
Vencimento dos CRI:	26 de julho de 2034.
Curva de Amortização:	Variável, conforme a tabela de amortização dos CRI, contida no Anexo II deste Termo de Securitização.
Sistema de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:	B3 (Segmento CETIP UTM).
Garantias:	a Fiança, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Ações, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas.
Distribuição dos CRI:	Distribuição pública com esforços restritos de distribuição, na forma da Instrução CVM nº 476/09, nos termos da Cláusula Quarta do presente Termo de Securitização.

3.2. Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI pela **SECURITIZADORA**, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, incidirão, sobre os valores em atraso, multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, bem como os Juros Remuneratórios e atualização monetária dos CRI, conforme o disposto neste Termo de Securitização, desde a data da mora até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

CLÁUSULA QUARTA – DISTRIBUIÇÃO, PREÇO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

4.1. Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, sob o regime de colocação de garantia firme parcial, a ser realizada pelo Coordenador Líder, tendo como público-alvo Investidores Profissionais.

4.1.1. Enquanto o compromisso de prestar garantia firme parcial de colocação permanecer vigente, o Coordenador Líder será responsável pela subscrição e integralização do montante correspondente a até 100% (cem por cento) dos CRI não colocados junto aos investidores, limitado ao valor máximo para subscrição e integralização dos CRI de até R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), observado o disposto nos itens 4.1.2. e 4.1.3., abaixo.

4.1.2. O compromisso de prestar garantia firme parcial será exercido desde que: (i) cumpridas as condições precedentes indicadas no Contrato de Distribuição; (ii) não sejam subscritos e liquidados os CRI por Investidores Profissionais; (iii) o prazo de vigência do compromisso de exercer a garantia firme parcial, conforme previsto no item 4.1.3., abaixo, esteja vigente; e (iv) seja respeitado o prazo de colocação.

4.1.3. Vigência da Garantia Firme Parcial: O compromisso de prestar garantia firme parcial pelo Coordenador Líder permanecerá válido por 180 (cento e oitenta) dias contados da data de assinatura do Contrato de Distribuição, podendo tal prazo ser prorrogado mediante comum acordo entre o Coordenador Líder e a Emissora, por meio de aditamento ao Contrato de Distribuição.

4.1.4. Negociação dos CRI Adquiridos em Virtude da Garantia Firme Parcial: O Coordenador Líder poderá, a qualquer momento, realizar a negociação dos CRI adquiridos em virtude do exercício da garantia firme parcial de colocação, nos mercados regulamentados de valores mobiliários, nos termos do artigo 13, inciso II, da Instrução CVM nº 476/09, sendo certo que: (i) o adquirente dos CRI deve observar a restrição de negociação prevista no 4.7., deste Termo, contada a partir do exercício da garantia firme parcial pelo Coordenador Líder; (ii) o Coordenador Líder é responsável pela verificação do cumprimento das regras previstas nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM nº 476/09; e (iii) a negociação deve se dar nas mesmas condições da oferta dos CRI, podendo o valor de transferência ser atualizado em razão da variação do preço dos CRI.

4.2. A Oferta está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09.

4.3. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI da presente Oferta serão oferecidos a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

4.4. O início da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09, e, nos termos do §1º desse artigo 7º-A, a comunicação de que trata esta Cláusula deverá ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações constantes do Anexo 7-A da Instrução CVM nº 476/09, exceto se de outra forma vier a ser orientado pela CVM.

4.5. O encerramento da oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contado do seu encerramento, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09. Caso o Prazo Máximo de Colocação seja prorrogado, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação referida no artigo 8º, da Instrução CVM 476 com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento, conforme o caso.

4.6. Os CRI serão subscritos por meio da celebração dos Boletins de Subscrição, os quais indicarão a forma e prazo de integralização. A regular subscrição dos CRI dependerá, ainda, de assinatura de declaração pelos investidores, para os fins do artigo 7º da Instrução CVM nº 476/09, contendo declaração expressa atestando, entre outras coisas, que estão cientes de que (i) a Oferta não foi registrada na CVM e (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

4.7. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários

depois de transcorridos 90 (noventa) dias contados da data de subscrição ou aquisição dos CRI por cada investidor profissional e somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, na forma dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09.

4.8. Os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que o Coordenador Líder obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400/03, nos termos da regulamentação aplicável.

4.9. Observada a Cláusula 4.8, acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado e não organizado, devendo a **SECURITIZADORA** cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09.

4.10. O preço de integralização de cada um dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI da Data de Emissão, acrescido dos respectivos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata die*, e atualização monetária desde a Data da Primeira Integralização até a data de sua efetiva integralização, sendo admitido ágio ou deságio em razão das condições de mercado vigentes à época da integralização. A integralização deverá ser feita em moeda corrente nacional.

4.11. A integralização dos CRI será realizada observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3 ou mediante crédito na Conta do Patrimônio Separado.

4.12. Os CRI serão emitidos de forma escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos titulares dos CRI emitido pelo escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3.

4.13. Tendo em vista tratar-se de oferta pública distribuída com esforços restritos, a Oferta não será registrada junto à CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09. A Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 4º, parágrafo único, do Código ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

4.14. Destinação dos Recursos. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela **SECURITIZADORA** para o pagamento do Valor da Emissão, observadas as Condições Precedentes.

4.14.1. Os recursos obtidos em razão do recebimento do Valor da Emissão, deverão ser destinados pelas Devedoras, exclusivamente, para a realização de investimentos ou despesas com a construção, expansão, manutenção, reforma dos empreendimentos imobiliários, podendo ainda, ser utilizado para a aquisição, direta ou indireta, dos empreendimentos imobiliários, o que inclui os custos de aquisição, tais como emolumentos e tributos, dos imóveis descritos no anexo VI das Escrituras de Emissão de Debêntures.

4.14.2. As Devedoras deverão encaminhar para a **SECURITIZADORA** e para o **AGENTE FIDUCIÁRIO** os respectivos comprovantes de destinação dos recursos das Debêntures, semestralmente, mediante declaração, nos moldes do anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, devendo o agente fiduciário dos CRI verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures, no mínimo semestralmente, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão para cada um dos Empreendimentos Alvo.

4.14.3. O **AGENTE FIDUCIÁRIO** deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o efetivo direcionamento do Valor da Emissão, a partir dos documentos fornecidos nos termos da Cláusula 4.14.2. acima.

4.14.4. Uma vez atingido o valor da destinação dos recursos, que será verificado pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, nos termos acima, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** ficará desobrigado com relação às comprovações de que trata as cláusulas acima, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento à Normas for necessária qualquer comprovação adicional.

CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO

5.1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado mensalmente na Data de Aniversário pela variação acumulada do IPCA/IBGE, calculado da seguinte forma ("Valor Nominal Unitário Atualizado"):

$$SDa = SDb \times C, \text{ onde:}$$

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

SDb = Valor Nominal Unitário, na data da primeira integralização, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação dos juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = Fator resultante da variação acumulada do IPCA/IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, calculado da seguinte forma:

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

NI_k = valor do número índice do IPCA do segundo mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário mensal. Após a Data de Aniversário mensal, valor do número índice do mês anterior ao mês de atualização.

NI_{k-1} = Número índice do IPCA/IBGE do mês anterior ao mês "k".

dup = Número de dias úteis entre a Data da Primeira Integralização dos CRI ou a Data de Vencimento imediatamente anterior à data de cálculo, inclusive, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro.

dut = Número de Dias Úteis entre a Data de Vencimento, imediatamente anterior inclusive e a próxima Data de Vencimento, exclusive, sendo "dut" um número inteiro.

O fator resultante da expressão "(dup/dut)" será considerado com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento.

5.1.1. A aplicação do IPCA/IBGE observará o disposto abaixo:

a) na hipótese de extinção ou inaplicabilidade do IPCA/IBGE por força de lei, o índice será substituído automaticamente pelo Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV) ou, na impossibilidade de utilização deste, por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período. Este novo índice será definido de comum acordo entre os Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI e as Devedoras. ("Novo Índice");

b) caso na Data de Aniversário o índice do IPCA/IBGE ou o Novo Índice ainda não tenham sido publicados ou não estejam disponíveis por algum motivo, deverá ser utilizado a variação mensal média dos 12 (doze) últimos índices publicados e disponíveis divulgados pelo IBGE ou pela Fundação Getúlio Vargas, conforme o caso, e será compensado na Data de Pagamento imediatamente seguinte à data de divulgação do IPCA/IBGE ou do Novo Índice; e

c) tanto o IPCA/IBGE, o Novo Índice e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

5.2. Cálculo dos Juros Remuneratórios: Os Juros Remuneratórios serão capitalizados diariamente, de forma exponencial pro-rata temporis, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a data da primeira integralização, sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = SDa \times (Fator\ de\ Juros - 1),\ onde:$$

J = Valor unitário dos juros acumulados na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = Conforme subitem 5.1 acima;

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme abaixo:

$$Fator\ de\ Juros = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{dp}{252}} \right]$$

i = 6,00 (seis).

dp = Número de Dias Úteis entre a data da primeira integralização ou a Data de Vencimento, inclusive, conforme o caso e a data do cálculo exclusive.

5.3. Cálculo da Amortização Mensal Programada: O saldo devedor atualizado dos CRI será amortizado mensalmente, nas datas estipuladas no Anexo II ao presente Termo, conforme fórmula abaixo.

$$AM_t = SDa \times T.A_t$$

onde:

AM_i = Valor unitário da i -ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = conforme definido acima;

TA_i = Taxa de Amortização i -ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo II.

5.3.1. Após cada parcela de amortização, o "Valor Nominal Unitário Remanescente" é calculado da seguinte forma:

$$SDr = SDa - AM_i, \text{ onde:}$$

SDr = Valor Nominal Unitário Remanescente após a i -ésima amortização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = conforme definido acima;

AM_i = Valor da i -ésima parcela de amortização, em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

5.3.2. Após o pagamento da i -ésima parcela de amortização, SDr assume o lugar de SDb para efeito de continuidade de atualização.

5.3.3. A tabela de amortização, inicialmente, será aquela constante do Anexo II deste Termo e poderá ser alterada pela **SECURITIZADORA** para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

5.3.4. Em caso de alteração da tabela de amortização, a **SECURITIZADORA** deverá disponibilizar à B3 e ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Termo.

5.3.5. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos. Além disso, obrigatoriamente será considerado 1 dia útil entre o recebimento da debênture e o pagamento do CRI.

5.4. O atraso no pagamento de qualquer importância devida pelas Devedoras, inclusive na hipótese de declaração de Vencimento Antecipado, seja referente ao valor principal dos CRI, seja referente aos encargos previstos, sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, implicará nas obrigações das Devedoras de pagar à **SECURITIZADORA**, conforme aplicável:

i) juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês calculado *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento;

ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) incidente sobre o montante do débito apurado, incluídos os encargos acima; e

iii) na hipótese de a **SECURITIZADORA** vir a ser compelida a recorrer a meios administrativos e/ou judiciais para receber o seu crédito, honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) do valor do saldo devedor dos CRI, e despesas de cobrança, inclusive custas, e as demais despesas, taxas, encargos e tributos decorrentes dos procedimentos para recebimento do crédito cumprimento e execução das obrigações assumidas na presente Operação.

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado Total dos CRI: A **SECURITIZADORA** deverá promover a amortização extraordinária parcial dos CRI, proporcionalmente a seu Valor Nominal Unitário atualizado, ou o resgate antecipado total dos CRI, sempre que houver Resgate Antecipado Facultativo, Amortização Extraordinária Acelerada ou Vencimento Antecipado.

6.1.1. Em caso de resgate antecipado dos CRI em virtude de configuração de um Evento de Vencimento Antecipado, as Devedoras e/ou a Fiadora pagarão à **SECURITIZADORA** o saldo devedor das Debêntures no prazo estabelecido na Escritura de Emissão de Debêntures, e a **SECURITIZADORA** resgatará a totalidade dos CRI desde que recebidos os recursos oriundos do pagamento do saldo devedor das Debêntures.

6.1.2. A **SECURITIZADORA** utilizará os valores recebidos na hipótese do subitem 6.1.1. acima para promover o resgate antecipado total dos CRI vinculados ao presente Termo. Neste caso, a **SECURITIZADORA** deverá informar aos Titulares dos CRI, com cópia ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** e à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do pagamento, comunicando o evento que ensejará o resgate antecipado.

6.1.3. Na hipótese de Amortização Extraordinária dos CRI, se necessário, a **SECURITIZADORA** elaborará e disponibilizará ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** e à B3 uma nova tabela de amortização, recalculando o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro da Emissão, sem necessidade de aditamento ao Termo de Securitização ou realização de assembleia.

6.1.4. A **SECURITIZADORA** deverá apurar mensalmente, na Data de Verificação, os recursos dos Direitos Creditórios recebidos na Conta do Patrimônio Separado até a Data de Verificação, após a aplicação dos recursos na Ordem de Prioridade de Pagamento, os recursos remanescentes dos Direitos Creditórios serão utilizados pela **SECURITIZADORA** para amortização extraordinária das Debêntures, e consequentemente, dos CRI.

CLÁUSULA SÉTIMA – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

7.1. A SECURITIZADORA neste ato declara que:

(a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

(b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários e das CCI que os representa;
- (e) não é de seu conhecimento a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar este Termo de Securitização;
- (f) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (g) não há qualquer ligação entre a **SECURITIZADORA** e o **AGENTE FIDUCIÁRIO** que impeça o **AGENTE FIDUCIÁRIO** de exercer plenamente suas funções;
- (h) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da **SECURITIZADORA**, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (i) os Créditos Imobiliários e, por conseguinte, as CCI não serão em qualquer hipótese objeto de negociação ou transferência.

7.2. A **SECURITIZADORA** se obriga a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria **SECURITIZADORA**, observados os termos da sua Política de Ato e Fato Relevante.

7.3. A **SECURITIZADORA** declara, quanto aos Créditos Imobiliários, sob as penas da lei, que:

- (a) com base nas declarações prestadas pelas Devedoras, verificou a existência, exigibilidade, certeza, conteúdo, exatidão, veracidade, legalidade, legitimidade, validade, ausência de vícios e correta formalização dos Créditos Imobiliários e emissão das CCI, declarando que os mesmos se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela **SECURITIZADORA** neste Termo de Securitização;
- (b) com base nas declarações prestadas pelas Devedoras e pelas Fiadoras nas Escrituras de Emissão de Debêntures, não tem conhecimento da existência de débitos, processos administrativos ou judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, esta Emissão;
- (c) com base nas declarações prestadas pelas Devedoras e pelas Fiadoras nas Escrituras de Emissão de Debêntures e nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, não tem conhecimento da existência de i) restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança ou ii) existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por autoridade governamental, que possam vir a afetar os Imóveis Garantia;
- (d) os Documentos da Emissão representam relações contratuais regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados no presente Termo de Securitização e seus anexos;

(e) a **SECURITIZADORA** não oferece direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da **SECURITIZADORA** quanto às obrigações das Devedoras e do Patrimônio Separado; e

(f) com base no parecer legal elaborado pelo assessor legal, verificou e atestou a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização.

7.4. A **SECURITIZADORA** se obriga ainda a elaborar um relatório mensal, tendo como data base o último dia útil de cada mês, e enviá-lo ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** até o 25º (vigésimo quinto) dia do mês subsequente, a partir da Data de Emissão, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários (e, por conseguinte, das CCI) aos CRI.

7.4.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

(i) Data base de emissão do relatório;

(ii) Informações Gerais da Emissão:

- a.1) Securitizadora;
- a.2) Emissão e Série;
- a.3) Data de Emissão e Vencimento;
- a.4) Valor Nominal Unitário dos CRI na Data de Emissão (R\$); e
- a.5) Juros Remuneratórios dos CRI.

(iii) Saldo devedor dos CRI:

- b.1) Principal;
- b.2) Juros Remuneratórios; e
- b.3) Valor total.

(iv) Lastro e Garantias dos CRI:

- c.1) Saldo devedor total dos Créditos Imobiliários.

7.5. A **SECURITIZADORA** se obriga a fornecer aos titulares dos CRI e ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento do pedido respectivo, todas as últimas informações disponíveis relativas aos Créditos Imobiliários que venham a ser solicitadas.

7.6. A destituição ou renúncia do **AGENTE FIDUCIÁRIO** e de terceiros contratados com o fim específico e único de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e zelar pela arrecadação dos Créditos Imobiliários será realizada nos termos (i) do presente Termo de Securitização, em relação à contratação do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, e (ii) dos respectivos contratos de prestação de serviços, quanto aos demais prestadores de serviços. A nomeação do novo prestador ficará condicionada à aprovação prévia dos titulares dos CRI, observados os quóruns previstos na Cláusula Quatorze desse Termo de Securitização, exceto na hipótese de destituição ou renúncia de prestadores de serviços contratados pela **SECURITIZADORA** para a realização de serviços internos, cotidianos e inerentes às atividades da **SECURITIZADORA**, desde que tais substituições não impliquem em alteração ou majoração dos custos vinculados à Operação.

7.7. A **SECURITIZADORA** se obriga desde já a informar e enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº583/16, que venham a ser solicitados pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela **SECURITIZADORA** em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da **SECURITIZADORA** deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrantes de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

7.8. A **SECURITIZADORA** se compromete a notificar imediatamente o **AGENTE FIDUCIÁRIO** caso tenha conhecimento de que quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tenham se tornado total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

7.9. A **SECURITIZADORA** será responsável pela guarda de 01 (uma) via original dos Documentos da Operação.

7.10. A ocorrência de quaisquer hipóteses de Vencimento Antecipado deverá ser comunicada pela **SECURITIZADORA** ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**, em até 01 (um) Dia Útil da data de seu conhecimento.

CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS

8.1. A Operação conta com as seguintes garantias descritas nessa Cláusula Oitava, nos termos previstos nos Documentos da Operação, inclusive neste Termo de Securitização.

8.2. Regime Fiduciário. A **SECURITIZADORA** institui, neste Termo de Securitização, regime fiduciário, com a constituição do Patrimônio Separado, destinado exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados. Integram o referido Patrimônio Separado (i) os Créditos Imobiliários originados das Debêntures e representados pelas CCI, incluindo seus acessórios; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Ações; (iv) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) o Fundo de Reserva; (vi) o Fundo de Despesas; bem como (vii) todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da presente Operação.

8.3. Alienação Fiduciária de Imóveis. Em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas as Devedoras, por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, constituíram, em favor da **SECURITIZADORA**, a alienação fiduciária sobre os Imóveis Garantia.

8.3.1. A Alienação Fiduciária de Imóveis deverá ser mantida válida e em vigor até o efetivo cumprimento das Obrigações Garantidas.

8.3.2. Verificado o vencimento final sem que as Obrigações Garantidas tenham sido devidamente quitadas ou o vencimento antecipado dos CRI, fica a **SECURITIZADORA**, autorizada a dar início ao procedimento de excussão das Garantias.

8.3.3. Os Imóveis Garantia objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis encontram-se atualmente onerados em garantia de dívida das respectivas Devedoras proprietárias de cada imóvel, cujo ônus deverá ser baixado de suas respectivas matrículas para que se realize o efetivo registro da Alienação Fiduciária de Imóveis. A desoneração dos respectivos imóveis deverá ser feita previamente ao registro da Alienação Fiduciária de Imóveis.

8.3.4. A Alienação Fiduciária de Imóveis deverá ser constituída, mediante registro na matrícula dos Imóveis Garantia, conforme o caso, em até 60 (sessenta) dias corridos a contar de sua prenotação no

Cartório de Registro de Imóveis competente, prorrogável automaticamente por 30 (trinta) dias corridos caso respectiva Devedora comprove que esteja cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e que não houve a baixa da prenotação.

8.3.5. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária HBR 3, a HBR 3 irá realizar a abertura de uma via pública e a construção de nova portaria no imóvel situado na Avenida Alexandre de Gusmão nº 487, cuja área locada se encontra nas matrículas nº 54.919, 54.921 e 54.922. Assim, após a construção desse acesso direto ao logradouro público à área locada, a ser construído na matrícula nº 54.919, a **SECURITIZADORA** deverá liberar o imóvel objeto da matrícula nº 54.921 da garantia de Alienação Fiduciária HBR 3, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, desde que seja comprovado pela **SECURITIZADORA** a construção do acesso ao logradouro público de forma regular e que toda a área locada continuará alienada fiduciariamente.

8.3.6. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária HBR 23, a HBR 23 se comprometeu a realizar o desmembramento do Imóvel HBR 23, no prazo de 12 (doze) meses, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, de modo que a HBR 23 se torne proprietária de 100% (cem por cento) do referido imóvel resultante do desmembramento, objeto da Alienação Fiduciária HBR 23, e da Cessão Fiduciária, abaixo definida.

8.4. Fundo de Reserva. Nos termos previstos no item 4.16. e seguintes das Escrituras de Emissão de Debêntures, as Devedoras autorizaram a **SECURITIZADORA** a constituir na Conta do Patrimônio Separado, na Data de Integralização, um fundo de reserva no montante de 1 (uma) parcela de juros e amortização dos CRI, inicialmente equivalente ao valor de R\$ 1.503.599,46 (um milhão, quinhentos e três mil, quinhentos e noventa e nove reais e quarenta e seis centavos), de forma proporcional e em conjunto entre as Devedoras, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a ser recalculado mensalmente pela **SECURITIZADORA**, na Data de Verificação e mantido até a Data de Vencimento Final, sendo certo que o Fundo de Reserva deverá corresponder, a todo e qualquer momento, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, ao montante equivalente a 100% (cem por cento) do valor da parcela de juros e amortização dos CRI vincenda no mês subsequente a data de verificação ("Montante Mínimo do Fundo de Reserva"). A utilização dos recursos existentes no Fundo de Reserva somente poderá ser realizada, caso as Fiadoras não efetivem o pagamento de tais valores na qualidade de Fiadoras.

8.4.1. Os recursos mantidos no Fundo de Reserva serão investidos pela **SECURITIZADORA** nos Investimentos Permitidos.

8.4.2. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado, contabilizados sobre o Fundo de Reserva, conforme o caso. A **SECURITIZADORA** 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, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da **SECURITIZADORA**.

8.4.3. Observado o quanto previsto no item 8.4., acima, caso a qualquer tempo os recursos referentes ao Fundo de Reserva sejam inferiores ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva, a ser verificado mensalmente pela **SECURITIZADORA**, em até 2 (dois) Dias Úteis anteriores a cada data de vencimento,

a **SECURITIZADORA** deverá utilizar os recursos dos Direitos Creditórios para recompor o Fundo de Reserva até o Montante Mínimo do Fundo de Reserva. Caso não haja recursos suficientes na Conta do Patrimônio Separado para a recomposição do Fundo de Reserva, as Devedoras serão notificadas pela **SECURITIZADORA** para aportar recursos na Conta do Patrimônio Separado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação.

8.4.4. Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI e cumpridas integralmente as obrigações das Debêntures e dos CRI, conforme estipulados nas demais Escrituras de Emissão de Debêntures e Termo de Securitização, a **SECURITIZADORA** deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de vencimento final dos CRI, e desde que recebido o termo de liberação do Regime Fiduciário pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Reserva, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para as Devedoras, nas Contas de Livre Movimentação.

8.5. Fundo de Despesas. Nos termos previstos no item 4.17. e seguintes das Escrituras de Emissão de Debêntures, as Devedoras autorizaram a **SECURITIZADORA** a constituir um fundo na Conta do Patrimônio Separado, na Data de Integralização, no montante de R\$ 1.747.900,27 (um milhão, setecentos e quarenta e sete mil, novecentos reais e vinte e sete centavos), de forma proporcional e em conjunto entre as Devedoras ("Valor Mínimo do Fundo"), para o pagamento das despesas ordinárias vinculadas à emissão dos CRI, conforme relação de despesas constantes do item 15.1. abaixo e de eventuais despesas extraordinárias futuras.

8.5.1. Na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vir a ser inferior ao montante comprovadamente necessário para garantir o pagamento das despesas recorrentes, presentes e futuras, a **SECURITIZADORA** deverá notificar as Devedoras para que estas realizem o depósito do valor correspondente à diferença entre o saldo existente no Fundo de Despesas e o necessário para garantir o pagamento das despesas recorrentes, presentes e futuras, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de tal notificação.

8.5.2. Caso após a quitação integral das Obrigações Garantidas e de todas e quaisquer despesas que tenham incorrido na operação sobejem recursos na Conta do Patrimônio Separado, a **SECURITIZADORA** estará obrigada a devolver tais recursos às Devedoras.

8.5.3. Os recursos mantidos no Fundo de Despesas serão investidos pela **SECURITIZADORA** em Investimentos Permitidos.

8.5.4. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado, contabilizados sobre o Fundo de Despesas, conforme o caso. A **SECURITIZADORA** 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, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da **SECURITIZADORA**.

8.6. Fiança. Nos termos das Escrituras de Emissão de Debêntures, as Fiadoras se comprometeram, em caráter irrevogável e irretratável, na qualidade de Fiadoras e principais pagadores das Devedoras, a

garantir solidariamente o pagamento integral das Obrigações Garantidas, renunciando aos benefícios previstos nos artigos 827, 829, 834, 835, 837 e 838 do Código Civil Brasileiro, e artigo 794 do Código de Processo Civil.

8.6.1. A Fiança continuará em vigor até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas.

8.7. Alienação Fiduciária de Ações. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, os acionistas das Devedoras alienarão fiduciariamente à **SECURITIZADORA**, nos termos dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações, as ações detidas pelos acionistas das Devedoras, correspondentes à 100% (cem por cento) do capital social das Devedoras.

8.7.1. A **SECURITIZADORA** deverá liberar a garantia de Alienação Fiduciária de Ações, em até 30 (trinta) dias a contar da comprovação de registro de todas as Aliações Fiduciárias de Imóveis, desde que não seja verificada a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas.

8.8. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. Ainda em garantia das Obrigações Garantidas as Devedoras constituirão diretamente em favor da **SECURITIZADORA** a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios por elas tituladas.

8.8.1. Conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, desde que não se verifique qualquer mora ou inadimplemento nas obrigações relacionadas às Debêntures e aos CRI observados os eventuais prazos de cura para as obrigações não pecuniárias, bem como eventual recomposição do Fundo de Reserva, os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios, serão utilizados na forma prevista nos subitens abaixo.

8.8.2. Os valores depositados na Conta do Patrimônio Separado, oriundos do recebimento dos Direitos Creditórios, serão destinados, nesta ordem, conforme haja recursos suficientes para tanto, a título de compensação: **(i)** pagamento das despesas da operação e recomposição do Fundo de Reserva; **(ii)** pagamento da Remuneração das Debêntures; **(iii)** Amortização do Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures e encargos moratórios eventualmente incorridos; e **(iv)** amortização extraordinária das Debêntures e consequentemente dos CRI, com os recursos remanescentes dos Direitos Creditórios no mês em questão, nos termos e condições previstos na Cláusula 5.2.1 das Escrituras de Emissão de Debêntures.

8.8.3. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios não serão de qualquer forma transferidos ou restituídos às Devedoras até que ocorra a deliberação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia, a respeito da declaração ou não do vencimento antecipado das Debêntures.

CLÁUSULA NONA – AUTORIZAÇÃO PARA A REALIZAÇÃO DA OPERAÇÃO

9.1. A **SECURITIZADORA** encontra-se devidamente autorizada a realizar a presente Emissão, nos termos do seu estatuto social.

CLÁUSULA DEZ – ORDEM DE PRIORIDADE PAGAMENTOS

10.1. Os pagamentos mensais das obrigações do Patrimônio Separado deverão obedecer à cascata de pagamentos abaixo, de forma que cada item somente seja pago caso haja recursos disponíveis do Patrimônio Separado após o cumprimento do item anterior:

(a) Pagamento das Despesas do Patrimônio Separado, conforme o disposto na Cláusula Quinze abaixo e nos demais Documentos da Operação, e recomposição do Fundo de Reserva;

(b) Pagamento dos Juros Remuneratórios referentes aos CRI;

(c) Amortização dos CRI e encargos moratórios eventualmente incorridos; e

(d) Amortização Extraordinária Acelerada, se houver.

CLÁUSULA ONZE – REGIME FIDUCIÁRIO E PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a **SECURITIZADORA** institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários (e todos os seus acessórios, inclusive suas garantias) vinculados ao presente Termo de Securitização, constituindo referidos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, o lastro necessário e exclusivo para a emissão dos CRI.

11.1.1. O Regime Fiduciário, instituído pela **SECURITIZADORA** por meio deste Termo de Securitização, será registrado na instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, conforme consta da minuta do Anexo III do presente instrumento.

11.2. Os Créditos Imobiliários e todos os seus acessórios e as CCI que os representam, inclusive suas garantias, sob Regime Fiduciário, vinculados ao presente Termo de Securitização permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da **SECURITIZADORA** até que se complete a amortização final dos CRI.

11.3. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, as CCI e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da **SECURITIZADORA**, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da **SECURITIZADORA**, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

11.4. A **SECURITIZADORA** administrará o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamentos das parcelas de amortização do principal, juros remuneratórios e demais encargos acessórios.

11.5. A **SECURITIZADORA** não será responsabilizada por eventual insuficiência do Patrimônio Separado e somente responderá, com seu patrimônio, por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar; por comprovada negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo, conforme previsto no artigo 12, parágrafo único da Lei nº 9.514/97. 

11.6. Na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, a **SECURITIZADORA**, deverá convocar Assembleia dos Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. 

11.7. Nas hipóteses descritas nas Cláusulas 11.5 e 11.6 acima, a Assembleia dos Titulares dos CRI 

estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, inclusive a transferência dos bens e direitos dele integrantes para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, a forma de liquidação do patrimônio e a nomeação do liquidante.

11.8. Todos os recursos geridos pela **SECURITIZADORA** em razão da emissão dos CRI serão mantidos na Conta do Patrimônio Separado.

11.8.1. Os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado, que integram o Patrimônio Separado, serão aplicados pela **SECURITIZADORA**, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, nos Investimentos Permitidos.

11.8.2. A **SECURITIZADORA**, e/ou seus respectivos diretores, empregados ou agentes não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas, resultantes do investimento, reinvestimento ou liquidação dos investimentos acima mencionados, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por quaisquer demoras no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

CLÁUSULA DOZE – AGENTE FIDUCIÁRIO

12.1. A **SECURITIZADORA** nomeia e constitui o **AGENTE FIDUCIÁRIO**, para desempenhar esta função na Emissão. O **AGENTE FIDUCIÁRIO** neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo de Securitização, representar perante a **SECURITIZADORA**, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

12.2. O **AGENTE FIDUCIÁRIO** declara que:

- a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- b) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- c) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- d) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**;
- e) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações para exercer a função que lhe é conferida;
- f) não se encontra em nenhuma situação de conflito de interesses;
- g) não tem qualquer ligação com a **SECURITIZADORA** que o impeça de exercer suas funções;
- i) na presente data atua como **AGENTE FIDUCIÁRIO** nas emissões de títulos ou valores mobiliários descritas no Anexo V deste Termo.

12.3. O AGENTE FIDUCIÁRIO exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição, ou ainda, enquanto estiver atuando na cobrança de inadimplências não sanadas, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação do **AGENTE FIDUCIÁRIO**.

12.4. São obrigações do AGENTE FIDUCIÁRIO:

- a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- b) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- c) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- d) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- e) 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 e demais documentos da emissão, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- f) diligenciar junto à **SECURITIZADORA** para que este Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da **SECURITIZADORA**, as medidas eventualmente previstas em lei;
- g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela **SECURITIZADORA** e alertar os Titulares dos CRI, em seu relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- h) acompanhar a atuação da **SECURITIZADORA** na administração do patrimônio separado por meio das informações divulgadas pela companhia sobre o assunto;
- i) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- j) verificar a regularidade da constituição das garantias reais, flutuantes e fidejussórias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
- k) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- l) intimar, conforme o caso, a **SECURITIZADORA** ou os Garantidores a reforçarem as garantias dadas, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- m) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões

atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede das Devedoras ou dos Garantidores, conforme o caso;

n) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da **SECURITIZADORA** ou do Patrimônio Separado;

o) convocar, quando necessário, a Assembleia dos Titulares dos CRI, na forma prevista neste Termo de Securitização;

p) comparecer à Assembleia dos Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

q) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços;

r) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente aquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

s) disponibilizar, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos:

- i. O relatório anual para os investidores, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, na forma prevista no item 12.4.1. abaixo;
- ii. Os Documentos da Emissão e seus aditamentos, em até 5 (cinco) Dias Úteis após os registros nos órgãos competentes;
- iii. Os editais de convocação das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, na mesma data da sua divulgação ao mercado, daquelas assembleias que tiver convocado, e os demais na mesma data do seu conhecimento;
- iv. As atas das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, na mesma data de envio às entidades de mercado em que o valor mobiliário é negociado;
- v. Os contratos das Garantias dos CRI;
- vi. As informações exigidas pela regulação em vigor específica para esta atividade.

t) Encaminhar à ANBIMA os documentos indicados nos incisos III, IV e V, do item 12.4.(s), acima, na mesma data de disponibilização em sua página na rede mundial de computadores;

u) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela **SECURITIZADORA** ou pelas Devedoras de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização ou em outros Documentos da Emissão, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela **SECURITIZADORA** e/ou Devedoras indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis após a sua ciência a respeito do inadimplemento; e,

v) adicionalmente, em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 02/19, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** poderá, às expensas das Devedoras, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o laudo apresentado dos Imóveis Garantia.

12.4.1. Anualmente, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** deve divulgar em sua página na rede mundial de computadores, relatório anual descrevendo, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, contendo informações sobre:

- a) cumprimento pela **SECURITIZADORA** das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- b) alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os Titulares dos CRI;
- c) comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura da emissão relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI;
- d) quantidade de CRI emitidos, quantidade de CRI em Circulação e saldo resgatado/amortizado no período;
- e) repactuação e pagamento de juros dos CRI realizados no período;
- f) constituição, saldo e aplicações de fundo de reserva ou fundo de liquidez da emissão, se houver;
- g) destinação dos recursos captados por meio da Emissão, conforme informações prestadas pela **SECURITIZADORA**;
- h) relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver;
- i) cumprimento de outras obrigações assumidas pela **SECURITIZADORA**, Devedoras ou Garantidores nos Documentos da Emissão e neste Termo de Securitização;
- j) manutenção da suficiência e exequibilidade das Garantias;
- k) existência de outras emissões de CRI feitas pela **SECURITIZADORA** em que tenha atuado no mesmo exercício como **AGENTE FIDUCIÁRIO**, indicando o valor da emissão e quantidade de valores mobiliários emitidos, espécie e garantias envolvidas, prazo de vencimento e taxa de juros, inadimplemento financeiro no período e sua declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de continuar a exercer a função de **AGENTE FIDUCIÁRIO**.

12.5. Pelo exercício de suas atribuições na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** receberá a seguinte remuneração ("Remuneração do Agente Fiduciário"): à título de honorários pela prestação dos serviços, serão devidas parcelas anuais de R\$ 14.000,00 (catorze mil reais) cada reajustadas pela variação acumulada do IGP-M/FGV, para o acompanhamento padrão dos serviços de agente fiduciário dos CRI, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data de Emissão e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI; e

12.5.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** dos CRI, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, (i) a comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, (ii) execução de Garantias, (iii) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a **SECURITIZADORA** e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, (iv) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; e (v) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, sendo referida remuneração devida em 5 (cinco) Dias Úteis após comprovação da entrega, pelo

agente fiduciário dos CRI, de "relatório de horas" à **SECURITIZADORA**;

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

12.5.2. A Remuneração do **AGENTE FIDUCIÁRIO** será devida mesmo após a data de vencimento dos CRI, caso o **AGENTE FIDUCIÁRIO** ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão.

12.5.3. As parcelas da Remuneração do **AGENTE FIDUCIÁRIO** serão atualizadas pelo IGP-M/FGV ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata die*, se necessário.

12.6. A Remuneração do **AGENTE FIDUCIÁRIO** não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, tais como, exemplificativamente: publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, contatos telefônicos e/ou conference call, assessoria legal ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**, bem como custas e despesas cartorárias em geral e relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento da Alienação Fiduciária de Imóveis, necessárias ao exercício da função do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a **SECURITIZADORA** será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito.

12.6.1. A Remuneração do **AGENTE FIDUCIÁRIO** será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte), CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a Remuneração do **AGENTE FIDUCIÁRIO** nas alíquotas vigentes nas respectivas datas de cada pagamento.

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

12.6.3. As remunerações referidas nas cláusulas acima serão atualizadas pela variação acumulada do

IGP-M, ou na falta deste, pelo índice que vier a substituí-lo, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro-rata die, se necessário.

12.7. No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas nas cláusulas acima, o valor em atraso 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, calculado *pro rata temporis*, desde a data da mora até a data de seu efetivo pagamento, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IGP-M, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado pro rata die, se necessário.

12.8. As Devedoras ou **SECURITIZADORA**, conforme o caso, ressarcirão, às expensas do Patrimônio Separado, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** de todas as despesas com publicidade, publicações, envio de documentos, transportes, alimentação, viagens e estadias, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 10 (dez) Dias Úteis após a entrega à **SECURITIZADORA** dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

12.9. O **AGENTE FIDUCIÁRIO** poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, mediante a deliberação da Assembleia Geral dos Titulares de CRI, para que seja eleito o novo **AGENTE FIDUCIÁRIO**.

12.9.1. O **AGENTE FIDUCIÁRIO** poderá, ainda, ser destituído:

- (a) pelo voto de dois terços dos Titulares de CRI; ou
- (b) por deliberação em Assembleia Geral dos Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.

12.9.2. A assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** a ser substituído, podendo também ser convocada por titulares dos valores mobiliários que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em circulação.

12.10. O **AGENTE FIDUCIÁRIO** eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

12.11. A substituição do **AGENTE FIDUCIÁRIO** em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

12.11.1. A substituição do **AGENTE FIDUCIÁRIO** deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante.

12.12. O substituto do **AGENTE FIDUCIÁRIO** receberá uma remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei, que não poderá ser superior à remuneração do **AGENTE FIDUCIÁRIO** conforme estabelecida nesta Cláusula.

CLÁUSULA TREZE – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Caso seja verificada a insolvência da **SECURITIZADORA**, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** assumirá imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado.

13.1.1. Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** do Patrimônio Separado, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** deverá convocar uma Assembleia dos Titulares dos CRI.

13.2. A Assembleia dos Titulares dos CRI referida no item anterior deverá deliberar sobre uma das seguintes opções referentes ao Patrimônio Separado:

(a) liquidação do Patrimônio Separado; ou

(b) transferência do Patrimônio Separado para uma outra companhia securitizadora de créditos imobiliários.

13.3. A deliberação pela declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares de CRI em Circulação que representem no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos presentes em Assembleia dos Titulares dos CRI convocada para tal fim.

13.4. Aprovada a liquidação do Patrimônio Separado, a mesma será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado e todos os demais bens e direitos que o compõem ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos titulares de CRI), na qualidade de representante dos titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da **SECURITIZADORA** decorrente dos CRI.

CLÁUSULA QUATORZE – ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI

14.1. Os titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia, a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse ("Assembleia dos Titulares dos CRI").

14.2. A assembleia poderá ser convocada pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, pela **SECURITIZADORA**, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação ou, ainda, pela CVM.

14.2.1. Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, de nº 6.404/1976, a respeito das assembleias de debenturistas.

14.3. A primeira convocação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado por 03 (três) vezes em jornal de grande circulação utilizado pela **SECURITIZADORA** para suas publicações societárias, com a antecedência de 20 (vinte) dias, no mínimo, da data marcada para a sua realização.

14.4. Não se instalando a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI em primeira convocação, será publicado novo edital, de segunda convocação, com antecedência mínima de 08 (oito) dias da realização da nova assembleia.

14.5. A Assembleia dos Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda

convocação, com qualquer número de presentes.

14.6. A presidência da Assembleia caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

14.7. Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias, sendo que cada voto será proporcional ao valor que cada CRI representa em relação à totalidade dos CRI em Circulação. Admite-se a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não, com poderes específicos para a tomada das decisões objeto da ordem do dia de cada assembleia.

14.8. Será facultada a presença dos representantes legais da **SECURITIZADORA** em Assembleia, salvo quando seu comparecimento for solicitado para a prestação de quaisquer esclarecimentos aos Titulares de CRI, ou nas hipóteses em que ela própria promover a convocação dos Titulares dos CRI, quando então o comparecimento da **SECURITIZADORA** será obrigatório.

14.9. O **AGENTE FIDUCIÁRIO** deverá comparecer a todas as Assembleias dos Titulares dos CRI e prestar as informações que lhe forem solicitadas.

14.10. A **SECURITIZADORA** e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes das Devedoras ou quaisquer terceiros para participar da Assembleia dos Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas seja relevante para a deliberação da ordem do dia.

14.11. Salvo quando disposto de outra forma no presente Termo de Securitização ou na lei, todas as deliberações serão tomadas, em qualquer convocação, com quórum simples de aprovação equivalente a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares do CRI presentes na referida Assembleia dos Titulares dos CRI, observado o disposto nos itens abaixo.

14.11.1. Na ocorrência de qualquer evento de Vencimento Antecipado, descritos na Cláusula 6.1 das Escrituras de Emissão de Debêntures, a **SECURITIZADORA** convocará, em até 2 (dois) dias úteis contados da data em que tomar conhecimento do respectivo evento, uma Assembleia dos Titulares dos CRI para que seja deliberada a orientação da manifestação da **SECURITIZADORA** em relação a tal evento.

14.11.2. Caso os Titulares dos CRI que representem 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação votem por orientar a **SECURITIZADORA** a manifestar-se contrariamente ao vencimento antecipado das Debêntures, a **SECURITIZADORA** deverá assim manifestar-se. Caso contrário ou caso não haja instalação da Assembleia, em primeira e em segunda convocação, por qualquer motivo, o vencimento antecipado das Debêntures deverá ser declarado pela **SECURITIZADORA**.

14.11.3. Salvo quando disposto de outra forma no presente Termo de Securitização ou na lei, as propostas de alterações e de renúncias em relação: **(i)** às datas de pagamento dos juros remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; **(ii)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, dos Juros Remuneratórios dos CRI, da Amortização de Principal e do Valor Nominal Unitário; **(iii)** aos Juros Remuneratórios dos CRI; **(iv)** ao prazo de amortização e vencimento dos CRI; **(v)** liquidação do Patrimônio Separado; **(vi)** aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; **(vii)** à amortização extraordinária compulsória e resgate antecipado dos CRI; **(viii)** às alterações aos termos e condições das Garantias; **(ix)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; e/ou **(x)** à Ordem de Pagamentos estabelecida na Cláusula 10.1 do presente Termo de Securitização, deverão ser aprovadas em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente da Assembleia de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que representem, 50% (cinquenta por cento)

dos CRI em Circulação.

14.12. Para efeito de cálculo de quaisquer dos *quorums* de instalação ou de deliberação da Assembleia dos Titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a **SECURITIZADORA**, as Devedoras e/ou os Garantidores possuam em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores ou de qualquer de suas controladas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, ou que sejam detidos por qualquer pessoa que esteja em situação de conflito de interesses. Os votos em branco também deverão ser excluídos da base de cálculo do *quorum* de deliberação da assembleia.

14.13. Os Titulares dos CRI reconhecem que as decisões tomadas em assembleia são válidas e eficazes, conforme procedimentos descritos acima, comprometendo-se, ainda, a cumprir fielmente a todas e quaisquer decisões deliberadas pela assembleia.

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

CLÁUSULA QUINZE – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

15.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) taxa de administração da **SECURITIZADORA**;
- b) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- c) registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas em regulamentação específica;
- d) expedição de correspondência de interesse dos Titulares dos CRI, inclusive despesas de publicação em jornais de grande circulação;
- e) honorários dos prestadores de serviço do CRI (custodiante, escriturador, auditor independente, agente fiduciário, instituição financeira, contador, dentre outros);
- f) parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro;
- g) prêmios de seguro ou custos com derivativos, se houverem;
- h) custos inerentes à liquidação e resgate do CRI, se assim houver;
- i) todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia geral ordinária ou extraordinária dos titulares do CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- j) liquidação, registro, resgate, negociação e custódia de operações com ativos, créditos imobiliários, CCI etc.;
- k) contribuição devida às entidades administradoras do mercado organizado em que os certificados sejam admitidos à negociação (B3, ANBIMA);

- l) gastos com o registro para negociação em mercados organizados;
- m) honorários de advogados, custas e despesas correlatas feitas em defesa dos interesses dos titulares do CRI, em juízo ou fora dele, inclusive valores devidos por força de decisão, como sucumbência, inclusive os honorários para fins de "due diligence" e do parecer legal do CRI;
- n) remuneração da agência classificadora de risco e da sua renovação;
- o) remuneração do agente de cobrança dos direitos creditórios vinculados ao CRI;
- p) custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o patrimônio separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado; e
- q) outras despesas, mesmo que acima não relatadas, que surjam após a emissão dos CRI, para a cobrança judicial ou extrajudicial dos créditos inadimplidos e todos os procedimentos necessários para a execução das garantias envolvidas.

15.2. Considerando-se que a responsabilidade da **SECURITIZADORA** se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado permaneça insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

15.3. São de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 15.1 acima;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos individuais dos Titulares dos CRI e que, portanto, não guardem relação com os interesses coletivos dos investidores e do Patrimônio Separado; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando àqueles mencionados nesta Cláusula Quinze.

15.4. No caso de destituição da **SECURITIZADORA** nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI.

CLÁUSULA DEZESSEIS – REMUNERAÇÃO DA SECURITIZADORA

16.1. Será devido à **SECURITIZADORA** pelas atividades de administração do patrimônio separado, os seguintes valores: (i) R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) devidos na data da primeira integralização dos CRI; e 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) mensais, sendo o primeiro pagamento devido na data da primeira integralização dos CRI e os demais nas mesmas datas dos meses seguintes.

16.2. As parcelas mensais referidas na Cláusula 16.1 acima serão atualizadas pelo IGP-M/FGV, a partir da Data de Emissão, até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata die* se necessário.

16.3. As parcelas indicadas acima ficarão sujeitas a multa moratória de 2% (dois inteiros por cento)

sobre o valor do débito, bem como a juros de mora de 1% (um inteiro por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito à atualização monetária pelo IGP-M/FGV, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata temporis*.

16.4. A remuneração indicada na Cláusula 16.1 será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte), CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir diretamente sobre a remuneração da **SECURITIZADORA**, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

CLÁUSULA DEZESSETE - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

17.1. Serão de responsabilidade dos Titulares de CRI 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 sobre a 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. A partir de 01 de janeiro de 2005, nos termos do artigo 1º da Lei nº 11.033/04, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas regressivas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% (vinte e dois e meio por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; (ii) 20% (vinte por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; (iii) 17,5% (dezessete e meio por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) dias até 720 (setecentos e vinte) dias; e (iv) 15% (quinze por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 (setecentos e vinte e um) dias. Estes prazos de aplicação são contados da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033/04 e artigo 65 da Lei nº 8.981/95).

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

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por investidores pessoas físicas a partir de 01 de janeiro de 2005, fica isenta do imposto sobre a renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a investidores pessoa física ou pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

Os Investidores Profissionais como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades

imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532/97, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

A partir de 01 de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o País, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, Resolução CMN nº 4373. Nesta hipótese, os rendimentos e ganhos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15% (quinze por cento). Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (vinte por cento), ou ainda que oponha sigilo relativo à composição societária de pessoas jurídicas ou à sua titularidade, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento).

(ii) IOF:

As liquidações de operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro, para ingresso e retorno de recursos no e do País destinados à aplicação em certificados de recebíveis imobiliários, estão sujeitas ao IOF/Câmbio à alíquota zero. No entanto, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser alterada a qualquer momento pela Presidência da República, até o máximo de 25% (vinte e cinco por cento).

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos, com alíquota máxima de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento), cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Regra geral, para as operações cujo resgate, cessão ou repactuação ocorra após o período de 30 (trinta) dias contados da data de sua aquisição, haverá isenção do IOF/Títulos. Entretanto, em caso de resgate, cessão ou repactuação de certificados de recebíveis imobiliários em prazo inferior a 30 (trinta) dias, o IOF/Títulos incide à alíquota de 1% (um inteiro por cento) ao dia sobre o valor do resgate, cessão ou repactuação, limitado ao rendimento da operação, em função do prazo, consoante tabela prevista em regulamentação. A alíquota do IOF/Títulos pode ser aumentada para até 1,5% (um inteiro e cinco

décimos por cento) ao dia, por meio de decreto presidencial.

Nas operações com certificados de recebíveis imobiliários registrados para negociação na B3, a retenção do imposto incidente sobre rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras titulares de contas individualizadas devem ser efetuada através do próprio sistema.

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela **SECURITIZADORA**, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção do e o recolhimento do IRRF.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos investidores e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro dia útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido pagamento.

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

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor total das receitas auferidas no mês das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637/02, desde 01 de dezembro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento); e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS, pois de acordo com a Medida Provisória nº 135, convertida na Lei nº 10.833/03, desde 01 de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi elevada para 7,6% (sete inteiros e seis décimos por cento); e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto nº 5.442/05, até 30 de junho de 2015. A partir de 1º de julho de 2015, entra em vigor o Decreto 8.426 de 1º de abril de 2015, que revogou o Decreto nº 5.442/05, ficando restabelecidas para 0,65%, em relação ao PIS e 4%, para a COFINS as alíquotas incidentes sobre as receitas financeiras auferidas pelas Pessoas Jurídicas sujeitas ou parcialmente sujeitas ao regime de apuração não-cumulativa, de tais contribuições.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/09, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional,

como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o 25º (vigésimo quinto) dia do mês subsequente ao de recebimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

Sem prejuízo do disposto acima, caso os CRI atendam ao disposto na Lei nº 12.431/11, ficará reduzida a zero a alíquota:

(a) do imposto sobre a renda incidente sobre os rendimentos definidos nos termos da alínea "a" do parágrafo 2º do artigo 81 da Lei nº 8.981/95, produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários, quando pagos, creditados, entregues ou remetidos a beneficiário residente ou domiciliado no exterior, exceto em país que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20%(vinte por cento), e

(b) do IOF/Câmbio.

CLÁUSULA DEZOITO - PUBLICIDADE

18.1. Todas as publicações no âmbito da Emissão serão realizadas de acordo com a política de publicação de Ato e Fato Relevante da **SECURITIZADORA**.

CLÁUSULA DEZENOVE - DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** e/ou aos titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da **SECURITIZADORA**, 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 **SECURITIZADORA** ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

19.2. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

19.3. Todas as alterações do presente Termo de Securitização, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos Titulares dos CRI, observados o quórum previsto neste Termo de Securitização, e (ii) pela **SECURITIZADORA**.

19.3.1. A **SECURITIZADORA** e **AGENTE FIDUCIÁRIO** concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Emissão poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares do CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro

material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais da **SECURITIZADORA** e do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

19.4. Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a **SECURITIZADORA** e o **AGENTE FIDUCIÁRIO**, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

19.5. O **AGENTE FIDUCIÁRIO** não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da **SECURITIZADORA** ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela **SECURITIZADORA** ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da **SECURITIZADORA** elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

19.6. O **AGENTE FIDUCIÁRIO** não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a **SECURITIZADORA**, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à **SECURITIZADORA**. A atuação do **AGENTE FIDUCIÁRIO** limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 583/16, e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

19.7. Os atos ou manifestações por parte do **AGENTE FIDUCIÁRIO** que criarem responsabilidade para os titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento pela **SECURITIZADORA** das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral.

CLÁUSULA VINTE - NOTIFICAÇÕES

20.1. Todas as comunicações serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que o **AGENTE FIDUCIÁRIO** e/ou a **SECURITIZADORA** venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

Para a **SECURITIZADORA**:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92

CEP 01451-902 - São Paulo - SP

At.: Marcos Ribeiro do Valle Neto / Controladoria e BackOffice

Telefone: (11) 3074-4900

Correio eletrônico: mrvalle@habitasec.com.br / monitoramento@habitasec.com.br

Para o **AGENTE FIDUCIÁRIO**:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Avenida Faria Lima, nº 2.277, 2º andar

CEP 01.452-000 - São Paulo - SP

At.: Sra. Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

Correio eletrônico: agentefiduciario@vortex.com.br; pu@vortex.com.br (para fins de precificação de ativos)

20.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização, bem como e-mail, as quais serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra Parte por aquela que tiver seu endereço alterado.

CLÁUSULA VINTE E UM – FATORES DE RISCO

21.1. O investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelos potenciais investidores dessa espécie de valor mobiliário. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à **SECURITIZADORA**, à Devedoras, aos Garantidores e aos próprios CRI. Assim, recomenda-se que os potenciais investidores leiam cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultem seus consultores de investimentos e outros profissionais que julguem necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

Risco de deterioração da qualidade dos recursos que compõem o Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da SECURITIZADORA de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI

Os CRI são lastreados nas CCI, representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, serão pagos pelas Devedoras e/ou pelas Fiadoras.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI de montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do pagamento tempestivo e completo por parte das Devedoras e/ou das Fiadoras. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira das Devedoras ou das Fiadoras poderão afetar negativamente a sua capacidade de pagamento e o cumprimento das obrigações do Patrimônio Separado no que tange ao pagamento dos CRI pela **SECURITIZADORA**.

Riscos relativos à descontinuidade de pagamento dos CRI

As fontes de recursos da **SECURITIZADORA** para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos de tais obrigações podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI.

Depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, bem como para a excussão dos demais bens objeto das demais Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a **SECURITIZADORA** não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores.

Risco de ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a liquidação ou amortização dos Créditos Imobiliários

A ocorrência de hipóteses de Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários importará no vencimento antecipado dos CRI, resultando em alteração da expectativa de investimento dos Titulares dos CRI. Adicionalmente, a tal situação poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Os Créditos Imobiliários poderão ser objeto de amortização extraordinária

Na ocorrência das hipóteses de amortização extraordinária parcial ou total previstas no presente Termo de Securitização, o Titular de CRI receberá antecipadamente, total ou parcialmente, a amortização de seu investimento podendo ter frustrada sua expectativa de prazo e montante final de rendimentos auferidos. Neste caso, o Titular de CRI deixa de receber a rentabilidade que estes CRI hipoteticamente poderiam lhe proporcionar, caso não tivessem sido pré-pagos. Adicionalmente, a efetivação de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Titular de CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Riscos relativos à execução das Garantias

A impontualidade ou o inadimplemento relativo aos Créditos Imobiliários poderá levar à necessidade de execução das respectivas garantias. Não é possível assegurar que as Garantias serão executadas, caso necessário, de forma a garantir o pagamento integral e tempestivo dos CRI.

A Fiança poderá ser afetada pela eventual insolvência ou incapacidade de pagamento das Fiadoras.

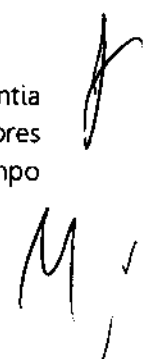
Com relação à Alienação Fiduciária de Imóveis e Alienação Fiduciária de Ações, é possível que seus respectivos procedimentos de execução possam ter custo elevado (em razão de custos com advogados, procedimentos de publicação de editais, custos judiciais para propositura e acompanhamento de procedimento arbitral e/ou de ações judiciais, entre outros) ou tenham seu prazo estendido de forma excessiva (em razão, por exemplo, de eventuais questionamentos relacionados à legalidade do procedimento, da dificuldade de intimação das Devedoras - não alienação de bens em leilão, entre outros).

Assim, o atraso na excussão das garantias, a não alienação em leilão dos Imóveis Garantia objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis ou das Ações, poderão representar perda financeira aos titulares dos CRI, relativamente não apenas à frustração da percepção da remuneração contratada, mas também à incidência de custos adicionais.

Ausência de coobrigação da SECURITIZADORA

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da **SECURITIZADORA**. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos investidores dos montantes devidos depende exclusivamente do adimplemento dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos detentores dos CRI.

Riscos Financeiros

Handwritten signature and initials in the right margin.

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.

Quórum de deliberação

As deliberações a serem tomadas em assembleia são aprovadas pelo quórum estabelecido nesse instrumento, a ausência de quórum para a deliberação de matérias específicas, especialmente para algumas hipóteses de vencimento antecipado, poderá resultar na impossibilidade de definição da matéria objeto da ordem do dia, dentre elas a decretação do vencimento antecipado. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI.

Baixa liquidez no mercado secundário

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. Os investidores que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até o seu vencimento.

Risco de existência de credores privilegiados

A MP nº 2.158-35/01, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que *“as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”*. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que *“desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”*.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da **SECURITIZADORA** e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da **SECURITIZADORA**, 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 Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Risco legal

Não obstante a legalidade e regularidade dos demais Documentos da Emissão, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras serem contrárias ao disposto nos Documentos da Emissão.

Além disso, toda a estrutura de emissão e remuneração dos CRI, a vinculação dos Créditos Imobiliários e a constituição das garantias foram realizadas com base em disposições legais vigentes atualmente. Dessa forma, eventuais restrições de natureza legal ou regulatória, que possam vir a ser editadas podem

afetar adversamente a validade da constituição da Emissão ou dos Créditos Imobiliários, podendo gerar perda do capital investido pelos titulares de CRI.

Risco em função da dispensa de registro da oferta dos CRI na CVM

A oferta dos CRI, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela **SECURITIZADORA** não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

Manutenção do registro de companhia aberta

A atuação da **SECURITIZADORA** como securitizadora de créditos imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a **SECURITIZADORA** não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação à companhia aberta, sua autorização poderá ser suspensão ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de CRI.

Risco de estrutura

A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Efeitos da elevação súbita da taxa de juros

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da SECURITIZADORA

O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a **SECURITIZADORA** e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da **SECURITIZADORA**, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a **SECURITIZADORA** será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos investidores por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI ou na interpretação das normas tributárias podem afetar o rendimento dos CRI.

Atualmente, os rendimentos gerados pela aplicação em certificados de recebíveis imobiliários por pessoas físicas são isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Além disso, também não há uniformidade na interpretação quanto à tributação aplicável sobre os ganhos decorrentes da alienação desses valores mobiliários no mercado secundário. Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor da aplicação do certificado de recebível imobiliário, quais sejam (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação desse estão sujeitos ao imposto de renda na fonte, tais como os rendimentos de renda fixa, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei nº 11.033/04; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação do certificado de recebível imobiliário são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, §2º, da Lei nº 8.383/91, com a redação dada pelo artigo 2º da Lei nº 8.850/94, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo vendedor até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento) estabelecida pelo inciso II do *caput* do artigo 2º da Lei nº 11.033/04. Tampouco há jurisprudência consolidada sobre o assunto. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de sanção pela Secretaria da Receita Federal. Além disso, eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os certificados de recebíveis imobiliários, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais aplicável às operações de securitização em geral poderão afetar negativamente o rendimento líquido do CRI para seus titulares.

Risco de não Constituição da Garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis e da cessão fiduciária de Direitos Creditórios objeto da promessa de cessão fiduciária

A Alienação Fiduciária de Imóveis ainda não se encontra constituída, até a data de assinatura deste Termo, tendo-se em vista que os Contratos de Alienação Fiduciária ainda não foram registrados perante os competentes registros de imóveis.

Adicionalmente, os Imóveis Garantia e parte dos Direitos Creditórios, objeto da promessa de cessão fiduciária pela HBR 3 e HBR 4, encontram-se onerados perante terceiros de forma que, na ocorrência de um eventual inadimplemento durante a fase de constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis e da cessão fiduciária pela HBR 3 e HBR 4, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, os Investidores terão acesso apenas às demais garantias da operação, o que poderá não ser suficiente para a quitação da dívida.

Dessa forma, existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias.

Risco Relativo à Alienação Fiduciária constituída sobre diversos Imóveis.

A Alienação Fiduciária de Imóveis garantia da Emissão será constituída sobre diversos imóveis. Sendo assim, a excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis poderá ser limitada na medida em que, considerando cada um dos Contratos de Alienação Fiduciária isoladamente, a excussão de todos os imóveis agrupados em cada contrato tenha que ser feita para evitar a aplicação da quitação automática de que trata o § 5º do artigo 27 da Lei 9.514/97, sem prejuízo da renúncia ao § 5º do artigo 27 da Lei 9.514/97 conforme previsto nos instrumentos de alienação fiduciária de imóveis.

Em que pese a **SECURITIZADORA** e **AGENTE FIDUCIÁRIO** resolverem expressamente afastar a aplicação da quitação automática de que trata o § 5º do artigo 27 da Lei 9.514/97, conforme previsto

nos instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, não se pode afirmar que referida renúncia será observada no âmbito judicial.

Risco de decretação de vencimento antecipado de outros instrumentos financeiros celebrados pelas Devedoras e Fiadoras

As Devedoras e as Fiadoras celebraram diversos instrumentos financeiros. Eventuais inadimplementos desses instrumentos poderão acarretar a decisão dos credores desses instrumentos financeiros de declarar o vencimento antecipado das dívidas representadas por referidos instrumentos, o que pode resultar no vencimento antecipado de outros instrumentos financeiros de que as Devedoras e as Fiadoras são partes e os ativos ou fluxo de caixa das Devedoras e das Fiadoras podem não ser suficientes para pagar integralmente o saldo devedor das obrigações nessas hipóteses, o que pode afetar adversamente e de forma relevante sua condição financeira.

Riscos do escopo e documentos não analisados ou apresentados na auditoria jurídica:

Foram abrangidas na auditoria a análise dos Imóveis e das Devedoras, não fazendo parte do escopo a análise dos antecessores dos Imóveis. Por esta razão, considerando o escopo da diligência, podem haver débitos não identificados na auditoria capazes de recair sobre os Imóveis, ou contingências relevantes que não tenham sido identificadas, capazes de acarretar ônus às Devedoras, na qualidade de proprietárias desses Imóveis, o que, por sua vez, pode impactar negativamente na manutenção dos Direitos Creditórios.

Ainda, o Imóvel HBR 3 e Imóvel HBR 4 possuem divergência de área nos documentos técnicos, sendo que foi estabelecido um prazo de regularização nos Documentos da Operação. Assim, a falta de regularização das construções existentes no Imóvel HBR 3 e Imóvel HBR 4 poderá ser levantada com argumento pela seguradora para não pagamento da indenização total em caso de sinistro. Dessa forma, em caso de sinistro é possível que a indenização paga pela seguradora não seja suficiente para a reconstrução do imóvel e/ou pagamento das Obrigações Garantidas.

Os documentos ambientais dos Imóveis apresentam divergências ou não foram apresentados no processo de *due diligence*, que comprovem a completa regularidade ambiental dos Imóveis. Eventual irregularidade na documentação não sanada dentro do prazo legal pode ocasionar a interdição das atividades nos referidos Imóveis, o que pode vir a prejudicar o pagamento dos Direitos Creditórios.

Adicionalmente, nem todos os documentos necessários para a completa análise dos Imóveis e das Devedoras objeto do processo de Due Diligence, foram apresentados e, consequentemente, analisados. Dessa forma, a auditoria realizada não pode ser entendida como exaustiva de modo que, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente a oferta, devendo os potenciais Titulares dos CRI realizar a sua própria investigação quanto aos pontos não abrangidos na referida auditoria antes de tomar uma decisão de investimento.

CLÁUSULA VINTE E DOIS - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

22.1. Os CRI objeto desta Emissão não serão objeto de análise de classificação de risco por Agência de Rating, sendo dispensada a elaboração e atualização de relatório de rating nos termos do parágrafo 7º do artigo 7º da Instrução CVM nº 414/04.

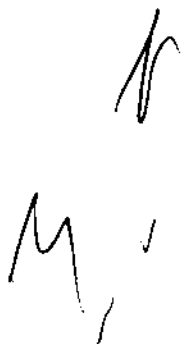
CLÁUSULA VINTE E TRÊS – FORO

23.1. Fica eleito o foro da Comarca da Cidade 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

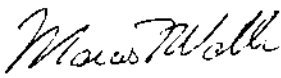
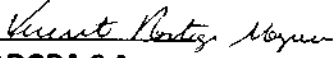
23.2. Este instrumento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

O presente Termo de Securitização é firmado em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo.

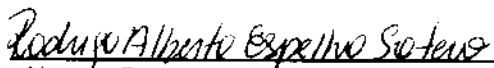
São Paulo/SP, 17 de julho de 2019.

Two handwritten signatures in black ink, likely belonging to the witnesses mentioned in the text. The signatures are stylized and appear to be written on a white background.

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 148ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., firmado entre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de Securitizadora e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de Agente Fiduciário, em 17 de julho de 2019)

 MARCOS RIBEIRO DO VALLE NETO RG: 44.858.325-2 CPF: 308.200.418-07	 HABITASEC SECURITIZADORA S.A. Vicente Postiga Nogueira RG: 877836 CPF: 078.811.148-07
 VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Marcio Lopes dos Santos Teixeira RG: 46.894.863-6 CPF: 369.268.408-81	 CAROLINE TSUCHIYA SILVA RG: 36.289.610-0 CPF: 381.514.668-20

Testemunha 1:


Nome: RODRIGO ALBERTO ESPELHO SORÊRO
RG: 32.913.264-7
CPF: 407.607.978-58

Testemunha 2:


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

ANEXO I
DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS VINCULADOS AOS CRI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 17 de julho de 2019.
--	--

SÉRIE	Única	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	----	--------------------	----------

1. EMISSORA		
Razão Social: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.		
CNPJ: 09.304.427/0001-58		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, conjunto 92, 9º andar, Jardim Paulistano		
CEP: 01.451-902	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ: 22.610.500/0001-88		
Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar, conjunto 202		
CEP: 01.452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. DEVEDORA		
Razão Social: HBR 3 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.		
CNPJ: 15.794.501/0001-64		
Endereço: Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 2º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept - Edifício Corporate.		
CEP: 08780-500	Cidade: Mogi das Cruzes	UF: SP

4. TÍTULOS
É a Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante, sendo que a CCI representa a integralidade dos Créditos Imobiliários decorrentes de 95.614 (noventa e cinco mil, seiscentas e catorze) Debêntures, emitidas em 17 de julho de 2019 ("<u>Data de Emissão</u>") por meio do "<i>Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.</i>" celebrado entre a HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A. ("<u>Devedora</u>"), na qualidade de emissora das Debêntures, as Fiadoras e a Emissora, na qualidade de debenturista em 17 de julho de 2019 ("<u>Escritura de Emissão de Debêntures</u>").

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI: R\$ 95.614.000,00 (noventa e cinco milhões, seiscentos e catorze mil reais), na Data de Emissão.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Empreendimento	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Endereço Completo com CEP
João Moura	92.093	13º RI de São Paulo - SP	Rua Teodoro Sampaio, nº 875 esquina da Rua João Moura, Pinheiros, São Paulo-SP, CEP 05405-050
Bosque Maia	154.189	2º RI de Guarulhos - SP	Av. Paulo Faccini, 925 -Bosque Maia, Guarulhos-SP, CEP 07111-000
Wide	148.258	10º Ri de São Paulo - SP	Av. Rebouças, 2640 - Pinheiros, São Paulo - SP, CEP 05402-400
Urupema	92.404	2º RI de Mogi das Cruzes - SP	Av. Rebouças, 2640 - Pinheiros, São Paulo - SP, CEP 05402-400
Mogi Shopping	77.006/ 77.007	1ª RI de São Paulo - SP	Av. Ver. Narciso Yague Guimarães, 1001 - Jardim Armenia, Mogi das Cruzes - SP, CEP 08780-000
Suzano Shopping	50.844/50.906/50.907/50.908/50.909/50.910/50.911/ 50.912/ 50.941/ 59.298	RI de Suzano - SP	R. Sete de Setembro, 555 - Jardim dos Ipês, Suzano - SP, CEP 08674-210
Enxovia	382.749	11º RI de São Paulo - SP	Rua Enxovia, nº 423-455, Vila São Francisco, São Paulo-SP, CEP 04711-030
Nossa Sra. do Ó	62.582	8º RI de São Paulo - SP	Avenida Nossa Senhora do Ó, s/n, Bairro do Limão, São Paulo-SP, CEP 02715-000
Pedroso Alvarenga	123.948	4º RI de São Paulo - SP	Rua Dr. Renato Paes de Barros, nºs 254 e 268 e Rua Pedroso Alvarenga, nº 489, Itaim Bibi, São Paulo - SP, CEP 04531-011
Harmonia	139.759	10ª RI de São Paulo - SP	Rua Paulistânia nº 272 com a Rua Harmonia, nºs 1.291, 1.297, 1.307, 1.323 e Rua Senador César Lacerda de Vergueiro, nºs 316, 324, 334 e 338, Vila Madalena, São Paulo-SP, CEP 05435-000

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão:	17 de julho de 2019;
Data de Vencimento Final:	25 de julho de 2034;
Prazo Total:	Da Data de Emissão da CCI até a Data de Vencimento Final da CCI;
Valor de Principal:	R\$ 95.614.000,00 (noventa e cinco milhões, seiscentos e catorze mil reais), na Data de Emissão;
Quantidade de Debêntures:	95.614 (noventa e cinco mil, seiscentas e catorze);
Quantidade de CCI:	1 (uma) única CCI;
Valor Nominal Unitário de cada Debênture:	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
Atualização Monetária:	Mensal, pela variação acumulada do IPCA/IBGE
Juros Remuneratórios:	6% (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive) à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal, de acordo com os valores e datas indicados na Escritura de Emissão de Debêntures;
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, de acordo com os valores e datas indicados na Escritura de Emissão de Debêntures;
Garantia Fidejussória:	A Fiança, conforme definida e constituída na Escritura de Emissão de Debêntures. Exclusivamente, para fins de depósito da CCI na B3, a CCI será depositada como sendo "com garantia fidejussória";
Demais Características:	O local, as datas de pagamento e as demais características

	das Debêntures e dos Créditos Imobiliários estão definidos na própria Escritura de Emissão de Debêntures.
--	---

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 17 de julho de 2019.
--	--

SÉRIE	Única	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	----	--------------------	----------

1. EMISSORA		
Razão Social: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.		
CNPJ: 09.304.427/0001-58		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, conjunto 92, 9º andar, Jardim Paulistano		
CEP: 01.451-902	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ: 22.610.500/0001-88		
Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar, conjunto 202		
CEP: 01.452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. DEVEDORA		
Razão Social: HBR 4 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.		
CNPJ: 15.794.010/0001-13		
Endereço: Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 2º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept – Edifício Corporate.		
CEP: 08780-500	Cidade: Mogi das Cruzes	UF: SP

4. TÍTULOS
É a Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante, sendo que a CCI representa a integralidade dos Créditos Imobiliários decorrentes de 55.788 (cinquenta e cinco mil, setecentas e oitenta e oito) Debêntures, emitidas em 17 de julho de 2019 (" <u>Data de Emissão</u> ") por meio do " <i>Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da HBR 4 Investimentos Imobiliários S.A.</i> " celebrado entre a HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A. (" <u>Devedora</u> "), na qualidade de emissora das Debêntures, as Fiadoras e a Emissora, na

qualidade de debenturista em 17 de julho de 2019 ("Escritura de Emissão de Debêntures").

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI: R\$ 55.788.000,00 (cinquenta e cinco milhões, setecentos e oitenta e oito mil reais), na Data de Emissão.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Empreendimento	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Endereço Completo com CEP
João Moura	92.093	13º RI de São Paulo - SP	Rua Teodoro Sampaio, nº 875 esquina da Rua João Moura, Pinheiros, São Paulo-SP, CEP 05405-050
Bosque Maia	154.189	2º RI de Guarulhos - SP	Av. Paulo Faccini, 925 -Bosque Maia, Guarulhos-SP, CEP 07111-000
Wide	148.258	10º RI de São Paulo - SP	Av. Rebouças, 2640 - Pinheiros, São Paulo - SP, CEP 05402-400
Urupema	92.404	2º RI de Mogi das Cruzes - SP	Av. Rebouças, 2640 - Pinheiros, São Paulo - SP, CEP 05402-400
Mogi Shopping	77.006/ 77.007	1ª RI de São Paulo - SP	Av. Ver. Narciso Yague Guimarães, 1001 - Jardim Armenia, Mogi das Cruzes - SP, CEP 08780-000
Suzano Shopping	50.844/50.906/50.907/50.908/50.909/50.910/50.911/ 50.912/ 50.941/ 59.298	RI de Suzano - SP	R. Sete de Setembro, 555 - Jardim dos Ipês, Suzano - SP, CEP 08674-210
Enxovia	382.749	11º RI de São Paulo - SP	Rua Enxovia, nº 423-455, Vila São Francisco, São Paulo-SP, CEP 04711-030
Nossa Sra. do Ó	62.582	8º RI de São Paulo - SP	Avenida Nossa Senhora do Ó, s/n, Bairro do Limão, São Paulo-SP, CEP 02715-000
Pedroso Alvarenga	123.948	4º RI de São Paulo - SP	Rua Dr. Renato Paes de Barros, nºs 254 e 268 e Rua Pedroso Alvarenga, nº 489, Itaim Bibi, São Paulo - SP, CEP 04531-011
Harmonia	139.759	10º RI de São Paulo - SP	Rua Paulistânia nº 272 com a Rua Harmonia, nºs 1.291, 1.297, 1.307, 1.323 e Rua Senador César Lacerda de Vergueiro, nºs 316, 324, 334 e

			338, Vila Madalena, São Paulo-SP, CEP 05435-000
--	--	--	---

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão:	17 de julho de 2019;
Data de Vencimento Final:	25 de julho de 2034;
Prazo Total:	Da Data de Emissão da CCI até a Data de Vencimento Final da CCI;
Valor de Principal:	R\$ 55.788.000,00 (cinquenta e cinco milhões, setecentos e oitenta e oito mil reais), na Data de Emissão;
Quantidade de Debêntures:	55.788 (cinquenta e cinco mil, setecentas e oitenta e oito);
Quantidade de CCI:	1 (uma) única CCI;
Valor Nominal Unitário de cada Debênture:	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
Atualização Monetária:	Mensal, pela variação acumulada do IPCA/IBGE
Juros Remuneratórios:	6% (seis por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive) à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal, de acordo com os valores e datas indicados na Escritura de Emissão de Debêntures;
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, de acordo com os valores e datas indicados na Escritura de Emissão de Debêntures;
Garantia Fidejussória:	A Fiança, conforme definida e constituída na Escritura de Emissão de Debêntures. Exclusivamente, para fins de depósito da CCI na B3, a CCI será depositada como sendo "com garantia fidejussória":

Demais Características:	O local, as datas de pagamento e as demais características das Debêntures e dos Créditos Imobiliários estão definidos na própria Escritura de Emissão de Debêntures.
-------------------------	--

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 17 de julho de 2019.
--	--

SÉRIE	Única	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	----	--------------------	----------

1. EMISSORA					
Razão Social: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ: 09.304.427/0001-58					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, conjunto 92, 9º andar, Jardim Paulistano					
CEP: 01.451-902		Cidade: São Paulo		UF: SP	

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ: 22.610.500/0001-88					
Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar, conjunto 202					
CEP: 01.452-000		Cidade: São Paulo		UF: SP	

3. DEVEDORA					
Razão Social: HBR 23 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ: 20.240.329/0001-37					
Endereço: Avenida Vereador Narciso Yague Guimaraes, nº 1.145, 2º andar, Jardim Armenia, Helbor Concept - Edifício Corporate.					
CEP: 08780-500		Cidade: Mogi das Cruzes		UF: SP	

4. TÍTULOS					
É a Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante, sendo que a CCI representa a integralidade dos Créditos Imobiliários decorrentes de 28.378 (vinte e oito mil, trezentas e setenta e oito) Debêntures, emitidas em 17 de julho de 2019 ("Data de Emissão") por meio do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A." celebrado entre a HBR 3 Investimentos Imobiliários					

S.A. ("Devedora"), na qualidade de emissora das Debêntures, as Fiadoras e a Emissora, na qualidade de debenturista em 17 de julho de 2019 ("Escritura de Emissão de Debêntures").

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI: R\$ 28.378.000,00 (vinte e oito milhões, trezentos e setenta e oito mil reais), na Data de Emissão.

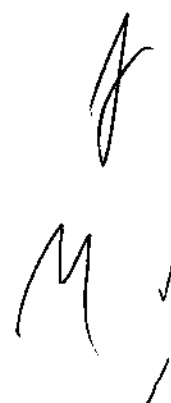
6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Empreendimento	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Endereço Completo com CEP
João Moura	92.093	13º Ri de São Paulo - SP	Rua Teodoro Sampaio, nº 875 esquina da Rua João Moura, Pinheiros, São Paulo-SP, CEP 05405-050
Bosque Maia	154.189	2º Ri de Guarulhos - SP	Av. Paulo Faccini, 925 -Bosque Maia, Guarulhos-SP, CEP 07111-000
Wide	148.258	10º Ri de São Paulo - SP	Av. Rebouças, 2640 - Pinheiros, São Paulo - SP, CEP 05402-400
Urupema	92.404	2º Ri de Mogi das Cruzes - SP	Av. Rebouças, 2640 - Pinheiros, São Paulo - SP, CEP 05402-400
Mogi Shopping	77.006/ 77.007	1ª Ri de São Paulo - SP	Av. Ver. Narciso Yague Guimarães, 1001 - Jardim Armenia, Mogi das Cruzes - SP, CEP 08780-000
Suzano Shopping	50.844/50.906/50.907/50.908/50.909/50.910/50.911/ 50.912/ 50.941/ 59.298	Ri de Suzano - SP	R. Sete de Setembro, 555 - Jardim dos Ipês, Suzano - SP, CEP 08674-210
Enxovia	382.749	11º Ri de São Paulo - SP	Rua Enxovia, nº 423-455, Vila São Francisco, São Paulo-SP, CEP 04711-030
Nossa Sra. do Ó	62.582	8º Ri de São Paulo - SP	Avenida Nossa Senhora do Ó, s/n, Bairro do Limão, São Paulo-SP, CEP 02715-000
Pedroso Alvarenga	123.948	4º Ri de São Paulo - SP	Rua Dr. Renato Paes de Barros, nºs 254 e 268 e Rua Pedroso Alvarenga, nº 489, Itaim Bibi, São Paulo - SP, CEP 04531-011
Harmonia	139.759	10º Ri de São Paulo - SP	Rua Paulistânia nº 272 com a Rua Harmonia, nºs 1.291, 1.297, 1.307, 1.323 e Rua Senador César Lacerda de

			Vergueiro, nºs 316, 324, 334 e 338, Vila Madalena, São Paulo-SP, CEP 05435-000
--	--	--	--

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão:	17 de julho de 2019;
Data de Vencimento Final:	25 de julho de 2034;
Prazo Total:	Da Data de Emissão da CCI até a Data de Vencimento Final da CCI;
Valor de Principal:	R\$ 28.378.000,00 (vinte e oito milhões, trezentos e setenta e oito mil reais), na Data de Emissão;
Quantidade de Debêntures:	28.378 (vinte e oito mil, trezentas e setenta e oito);
Quantidade de CCI:	1 (uma) única CCI;
Valor Nominal Unitário de cada Debênture:	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
Atualização Monetária:	Mensal, pela variação acumulada do IPCA/IBGE
Juros Remuneratórios:	6% (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive) à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal, de acordo com os valores e datas indicados na Escritura de Emissão de Debêntures;
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, de acordo com os valores e datas indicados na Escritura de Emissão de Debêntures;
Garantia Fidejussória:	A Fiança, conforme definida e constituída na Escritura de Emissão de Debêntures. Exclusivamente, para fins de depósito da CCI na B3, a CCI será depositada como sendo

	"com garantia fidejussória":
Demais Características:	O local, as datas de pagamento e as demais características das Debêntures e dos Créditos Imobiliários estão definidos na própria Escritura de Emissão de Debêntures.



ANEXO II
CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DOS CRI

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor Global da 148ª Série	Preço Unitário (P.U.) (SDI) - 148ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	17/07/2019	R\$179.780.000,00	R\$1.000,00		
1	27/08/2019	R\$179.552.551,51	R\$998,73	0,1265%	Sim
2	26/09/2019	R\$178.989.249,19	R\$995,60	0,3137%	Sim
3	28/10/2019	R\$178.422.943,14	R\$992,45	0,3164%	Sim
4	26/11/2019	R\$177.770.684,53	R\$988,82	0,3656%	Sim
5	27/12/2019	R\$177.156.561,12	R\$985,41	0,3455%	Sim
6	28/01/2020	R\$176.498.138,39	R\$981,75	0,3717%	Sim
7	27/02/2020	R\$175.795.506,01	R\$977,84	0,3981%	Sim
8	26/03/2020	R\$175.130.458,25	R\$974,14	0,3783%	Sim
9	28/04/2020	R\$174.462.173,38	R\$970,42	0,3816%	Sim
10	26/05/2020	R\$173.750.103,75	R\$966,46	0,4082%	Sim
11	26/06/2020	R\$173.155.860,67	R\$963,15	0,3420%	Sim
12	28/07/2020	R\$172.518.201,92	R\$959,61	0,3683%	Sim
13	26/08/2020	R\$171.877.291,28	R\$956,04	0,3715%	Sim
14	28/09/2020	R\$171.273.061,82	R\$952,68	0,3515%	Sim
15	27/10/2020	R\$170.546.209,94	R\$948,64	0,4244%	Sim
16	26/11/2020	R\$169.895.242,22	R\$945,02	0,3817%	Sim
17	29/12/2020	R\$169.240.954,58	R\$941,38	0,3851%	Sim
18	26/01/2021	R\$168.504.683,48	R\$937,28	0,4350%	Sim
19	26/02/2021	R\$167.843.304,12	R\$933,60	0,3925%	Sim
20	26/03/2021	R\$167.139.548,72	R\$929,69	0,4193%	Sim
21	27/04/2021	R\$166.393.537,06	R\$925,54	0,4463%	Sim
22	26/05/2021	R\$165.721.391,03	R\$921,80	0,4039%	Sim
23	28/06/2021	R\$165.084.335,96	R\$918,26	0,3844%	Sim
24	27/07/2021	R\$164.367.151,00	R\$914,27	0,4344%	Sim
25	26/08/2021	R\$163.722.874,67	R\$910,68	0,3920%	Sim
26	28/09/2021	R\$163.037.108,48	R\$906,87	0,4189%	Sim
27	26/10/2021	R\$162.272.081,14	R\$902,61	0,4692%	Sim
28	26/11/2021	R\$161.578.915,98	R\$898,76	0,4272%	Sim
29	28/12/2021	R\$160.882.215,65	R\$894,88	0,4312%	Sim
30	26/01/2022	R\$160.181.962,29	R\$890,99	0,4353%	Sim
31	02/03/2022	R\$159.552.609,13	R\$887,49	0,3929%	Sim
32	28/03/2022	R\$158.734.370,85	R\$882,94	0,5128%	Sim
33	26/04/2022	R\$157.949.399,39	R\$878,57	0,4945%	Sim
34	26/05/2022	R\$157.270.901,37	R\$874,80	0,4296%	Sim

35	28/06/2022	R\$156.552.230,59	R\$870,80	0,4570%	Sim
36	26/07/2022	R\$155.793.515,24	R\$866,58	0,4846%	Sim
37	26/08/2022	R\$155.139.740,99	R\$862,94	0,4196%	Sim
38	27/09/2022	R\$154.374.150,26	R\$858,68	0,4935%	Sim
39	26/10/2022	R\$153.604.833,01	R\$854,40	0,4983%	Sim
40	28/11/2022	R\$152.867.465,46	R\$850,30	0,4800%	Sim
41	27/12/2022	R\$152.090.814,35	R\$845,98	0,5081%	Sim
42	26/01/2023	R\$151.381.076,17	R\$842,04	0,4667%	Sim
43	28/02/2023	R\$150.597.189,99	R\$837,67	0,5178%	Sim
44	28/03/2023	R\$149.774.500,74	R\$833,10	0,5463%	Sim
45	26/04/2023	R\$148.947.998,16	R\$828,50	0,5518%	Sim
46	26/05/2023	R\$148.186.881,04	R\$824,27	0,5110%	Sim
47	27/06/2023	R\$147.387.446,90	R\$819,82	0,5395%	Sim
48	26/07/2023	R\$146.618.371,10	R\$815,54	0,5218%	Sim
49	28/08/2023	R\$145.913.538,61	R\$811,62	0,4807%	Sim
50	26/09/2023	R\$145.103.038,95	R\$807,11	0,5555%	Sim
51	26/10/2023	R\$144.322.312,92	R\$802,77	0,5380%	Sim
52	28/11/2023	R\$143.504.067,90	R\$798,22	0,5670%	Sim
53	27/12/2023	R\$142.648.500,52	R\$793,46	0,5962%	Sim
54	26/01/2024	R\$141.855.256,46	R\$789,05	0,5561%	Sim
55	27/02/2024	R\$140.992.046,37	R\$784,25	0,6085%	Sim
56	26/03/2024	R\$140.157.591,01	R\$779,61	0,5918%	Sim
57	26/04/2024	R\$139.384.220,62	R\$775,30	0,5518%	Sim
58	28/05/2024	R\$138.541.939,06	R\$770,62	0,6043%	Sim
59	26/06/2024	R\$137.695.557,68	R\$765,91	0,6109%	Sim
60	26/07/2024	R\$136.909.058,83	R\$761,54	0,5712%	Sim
61	27/08/2024	R\$136.086.543,98	R\$756,96	0,6008%	Sim
62	26/09/2024	R\$135.291.465,28	R\$752,54	0,5842%	Sim
63	28/10/2024	R\$134.492.146,94	R\$748,09	0,5908%	Sim
64	26/11/2024	R\$133.626.053,02	R\$743,28	0,6440%	Sim
65	27/12/2024	R\$132.786.795,08	R\$738,61	0,6281%	Sim
66	28/01/2025	R\$131.912.400,28	R\$733,74	0,6585%	Sim
67	26/02/2025	R\$131.064.402,86	R\$729,03	0,6428%	Sim
68	26/03/2025	R\$130.120.732,35	R\$723,78	0,7200%	Sim
69	28/04/2025	R\$129.263.597,55	R\$719,01	0,6587%	Sim
70	27/05/2025	R\$128.342.022,29	R\$713,88	0,7129%	Sim
71	26/06/2025	R\$127.475.816,19	R\$709,07	0,6749%	Sim
72	28/07/2025	R\$126.634.822,02	R\$704,39	0,6597%	Sim
73	26/08/2025	R\$125.759.909,38	R\$699,52	0,6909%	Sim
74	26/09/2025	R\$124.939.002,77	R\$694,95	0,6528%	Sim

75	28/10/2025	R\$124.055.441,52	R\$690,04	0,7072%	Sim
76	26/11/2025	R\$123.167.374,14	R\$685,10	0,7159%	Sim
77	29/12/2025	R\$122.274.777,72	R\$680,14	0,7247%	Sim
78	27/01/2026	R\$121.320.807,75	R\$674,83	0,7802%	Sim
79	26/02/2026	R\$120.390.601,69	R\$669,66	0,7667%	Sim
80	26/03/2026	R\$119.455.867,75	R\$664,46	0,7764%	Sim
81	28/04/2026	R\$118.516.583,99	R\$659,23	0,7863%	Sim
82	26/05/2026	R\$117.545.193,86	R\$653,83	0,8196%	Sim
83	26/06/2026	R\$116.651.245,97	R\$648,86	0,7605%	Sim
84	28/07/2026	R\$115.725.417,81	R\$643,71	0,7937%	Sim
85	26/08/2026	R\$114.794.867,99	R\$638,53	0,8041%	Sim
86	28/09/2026	R\$113.886.254,44	R\$633,48	0,7915%	Sim
87	27/10/2026	R\$112.893.401,71	R\$627,95	0,8718%	Sim
88	26/11/2026	R\$111.948.408,75	R\$622,70	0,8371%	Sim
89	29/12/2026	R\$110.998.596,47	R\$617,41	0,8484%	Sim
90	26/01/2027	R\$109.992.358,78	R\$611,82	0,9065%	Sim
91	26/02/2027	R\$109.032.570,74	R\$606,48	0,8726%	Sim
92	29/03/2027	R\$108.042.551,07	R\$600,97	0,9080%	Sim
93	27/04/2027	R\$107.022.611,45	R\$595,30	0,9440%	Sim
94	26/05/2027	R\$106.047.677,95	R\$589,87	0,9110%	Sim
95	28/06/2027	R\$105.092.421,15	R\$584,56	0,9008%	Sim
96	27/07/2027	R\$104.083.222,62	R\$578,95	0,9603%	Sim
97	26/08/2027	R\$103.117.490,71	R\$573,58	0,9278%	Sim
98	28/09/2027	R\$102.122.641,31	R\$568,04	0,9648%	Sim
99	26/10/2027	R\$101.075.261,59	R\$562,22	1,0256%	Sim
100	26/11/2027	R\$100.069.996,96	R\$556,62	0,9946%	Sim
101	28/12/2027	R\$99.059.605,61	R\$551,00	1,0097%	Sim
102	26/01/2028	R\$98.044.061,29	R\$545,36	1,0252%	Sim
103	01/03/2028	R\$97.068.920,16	R\$539,93	0,9946%	Sim
104	28/03/2028	R\$95.975.569,04	R\$533,85	1,1264%	Sim
105	26/04/2028	R\$94.899.696,25	R\$527,87	1,1210%	Sim
106	26/05/2028	R\$93.862.936,71	R\$522,10	1,0925%	Sim
107	27/06/2028	R\$92.799.078,04	R\$516,18	1,1334%	Sim
108	26/07/2028	R\$91.751.605,48	R\$510,35	1,1288%	Sim
109	28/08/2028	R\$90.741.447,83	R\$504,74	1,1010%	Sim
110	26/09/2028	R\$89.662.395,18	R\$498,73	1,1892%	Sim
111	26/10/2028	R\$88.598.925,74	R\$492,82	1,1861%	Sim
112	28/11/2028	R\$87.509.444,24	R\$486,76	1,2297%	Sim
113	27/12/2028	R\$86.394.329,07	R\$480,56	1,2743%	Sim
114	26/01/2029	R\$85.314.192,78	R\$474,55	1,2502%	Sim

115	27/02/2029	R\$84.188.902,16	R\$468,29	1,3190%	Sim
116	27/03/2029	R\$83.058.395,57	R\$462,00	1,3428%	Sim
117	26/04/2029	R\$81.961.246,24	R\$455,90	1,3209%	Sim
118	28/05/2029	R\$80.858.501,52	R\$449,76	1,3454%	Sim
119	26/06/2029	R\$79.731.343,15	R\$443,49	1,3940%	Sim
120	26/07/2029	R\$78.635.758,19	R\$437,40	1,3741%	Sim
121	28/08/2029	R\$77.534.331,19	R\$431,27	1,4007%	Sim
122	26/09/2029	R\$76.390.992,26	R\$424,91	1,4746%	Sim
123	26/10/2029	R\$75.259.839,67	R\$418,62	1,4807%	Sim
124	27/11/2029	R\$74.087.944,77	R\$412,10	1,5571%	Sim
125	27/12/2029	R\$72.927.830,39	R\$405,65	1,5659%	Sim
126	28/01/2030	R\$71.779.015,93	R\$399,26	1,5753%	Sim
127	26/02/2030	R\$70.624.342,57	R\$392,84	1,6087%	Sim
128	26/03/2030	R\$69.414.557,19	R\$386,11	1,7130%	Sim
129	26/04/2030	R\$68.263.959,40	R\$379,71	1,6576%	Sim
130	28/05/2030	R\$67.075.496,43	R\$373,10	1,7410%	Sim
131	26/06/2030	R\$65.881.248,54	R\$366,45	1,7805%	Sim
132	26/07/2030	R\$64.711.809,86	R\$359,95	1,7751%	Sim
133	27/08/2030	R\$63.521.094,25	R\$353,33	1,8400%	Sim
134	26/09/2030	R\$62.339.070,42	R\$346,75	1,8608%	Sim
135	28/10/2030	R\$61.150.743,61	R\$340,14	1,9062%	Sim
136	26/11/2030	R\$59.927.656,70	R\$333,34	2,0001%	Sim
137	27/12/2030	R\$58.712.542,26	R\$326,58	2,0276%	Sim
138	28/01/2031	R\$57.477.587,28	R\$319,71	2,1034%	Sim
139	27/02/2031	R\$56.223.267,69	R\$312,73	2,1823%	Sim
140	26/03/2031	R\$54.963.134,01	R\$305,72	2,2413%	Sim
141	28/04/2031	R\$53.722.700,83	R\$298,82	2,2568%	Sim
142	27/05/2031	R\$52.450.976,47	R\$291,75	2,3672%	Sim
143	26/06/2031	R\$51.197.731,46	R\$284,78	2,3894%	Sim
144	28/07/2031	R\$49.949.994,97	R\$277,84	2,4371%	Sim
145	26/08/2031	R\$48.683.995,17	R\$270,80	2,5345%	Sim
146	26/09/2031	R\$47.434.172,88	R\$263,85	2,5672%	Sim
147	28/10/2031	R\$46.155.342,55	R\$256,73	2,6960%	Sim
148	26/11/2031	R\$44.869.990,29	R\$249,58	2,7848%	Sim
149	29/12/2031	R\$43.578.082,81	R\$242,40	2,8792%	Sim
150	27/01/2032	R\$42.259.335,85	R\$235,06	3,0262%	Sim
151	26/02/2032	R\$40.944.294,08	R\$227,75	3,1118%	Sim
152	29/03/2032	R\$39.632.365,85	R\$220,45	3,2042%	Sim
153	27/04/2032	R\$38.295.329,58	R\$213,01	3,3736%	Sim
154	26/05/2032	R\$36.969.891,81	R\$205,64	3,4611%	Sim

155	28/06/2032	R\$35.646.287,39	R\$198,28	3,5802%	Sim
156	27/07/2032	R\$34.299.056,27	R\$190,78	3,7794%	Sim
157	26/08/2032	R\$32.961.209,99	R\$183,34	3,9005%	Sim
158	28/09/2032	R\$31.608.568,59	R\$175,82	4,1037%	Sim
159	26/10/2032	R\$30.234.340,20	R\$168,17	4,3476%	Sim
160	26/11/2032	R\$28.867.791,96	R\$160,57	4,5199%	Sim
161	28/12/2032	R\$27.494.274,40	R\$152,93	4,7580%	Sim
162	26/01/2033	R\$26.113.752,02	R\$145,25	5,0211%	Sim
163	02/03/2033	R\$24.738.329,81	R\$137,60	5,2670%	Sim
164	28/03/2033	R\$23.326.510,33	R\$129,75	5,7070%	Sim
165	26/04/2033	R\$21.913.892,74	R\$121,89	6,0558%	Sim
166	26/05/2033	R\$20.510.004,30	R\$114,08	6,4064%	Sim
167	28/06/2033	R\$19.093.862,62	R\$106,21	6,9046%	Sim
168	26/07/2033	R\$17.666.061,72	R\$98,26	7,4778%	Sim
169	26/08/2033	R\$16.243.629,41	R\$90,35	8,0518%	Sim
170	27/09/2033	R\$14.801.954,86	R\$82,33	8,8753%	Sim
171	26/10/2033	R\$13.353.262,89	R\$74,28	9,7872%	Sim
172	28/11/2033	R\$11.900.622,35	R\$66,20	10,8785%	Sim
173	27/12/2033	R\$10.437.808,01	R\$58,06	12,2919%	Sim
174	26/01/2034	R\$8.972.724,94	R\$49,91	14,0363%	Sim
175	28/02/2034	R\$7.495.658,90	R\$41,69	16,4617%	Sim
176	28/03/2034	R\$6.009.661,74	R\$33,43	19,8248%	Sim
177	26/04/2034	R\$4.516.776,65	R\$25,12	24,8414%	Sim
178	26/05/2034	R\$3.019.070,66	R\$16,79	33,1587%	Sim
179	27/06/2034	R\$1.513.024,91	R\$8,42	49,8844%	Sim
180	26/07/2034	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

[Handwritten signature]

ANEXO III
DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE PARA FINS DO PARÁGRAFO ÚNICO
DO ARTIGO 23 DA LEI Nº 10.931/04

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante das Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI") emitidas em 17 de julho de 2019, pela **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Securitizadora"), por meio das *Escrituras de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural* ("Escrituras de Emissão de CCI"), representativas dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures emitidas por **HBR 3 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, 1145 - 2º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept - Edifício Corporate - CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 15.794.501/0001-64, **HBR 4 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, 1145 - 2º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept - Edifício Corporate - CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 15.794.010/0001-13 e **HBR 23 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, 1145 - 2º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept - Edifício Corporate - CEP 08780-500, inscrita no CNPJ sob o nº 20.240.329/0001-37, **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, que mantém sob custódia as Escrituras de Emissão de CCI e que as CCI encontram-se exclusiva e devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão, 148ª Série ("CRI" e "Operação", respectivamente) da Securitizadora, servindo como lastro dos referidos CRI, nos termos e por meio da celebração do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* da Operação, firmado com a Securitizadora em 17 de julho de 2019 ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído, conforme Cláusula Onze do Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, conforme a Lei nº 9.514/97. O referido regime fiduciário se encontra registrado nesta Instituição Custodiante, que **DECLARA**, ainda, que as Escrituras de Emissão de CCI encontram-se custodiadas nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º, da Lei nº 10.931/04, e o Termo de Securitização registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

São Paulo, 17 de julho de 2019.

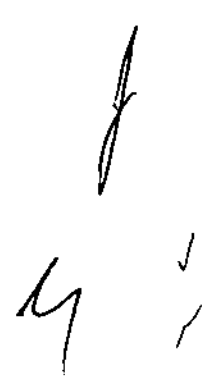

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

ANEXO IV - (A)
DECLARAÇÕES NA FORMA DO ITEM 15 DO ANEXO III
DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.335, 26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17 ("Coordenador Líder"), na qualidade de Coordenador Líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão, 148ª Série ("Operação"), em que a **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Habitasec") atua na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Oferta e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**AGENTE FIDUCIÁRIO**"), atua como **AGENTE FIDUCIÁRIO**, nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30/12/2004 e da Instrução CVM nº 476, de 16/01/2009, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o **AGENTE FIDUCIÁRIO**, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários objeto da Operação.

São Paulo, 17 de julho de 2019.

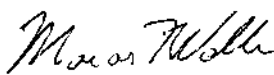
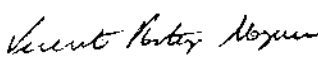
BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

ANEXO IV - (B)
DECLARAÇÕES NA FORMA DO ITEM 15 DO ANEXO III
DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, nesse ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securitizadora" ou "Habitasec"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão, 148ª Série ("Operação"), que será objeto de oferta pública de distribuição, em que a **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.335, 26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17 ("Coordenador Líder"), atua como intermediário líder e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**AGENTE FIDUCIÁRIO**"), atua como **AGENTE FIDUCIÁRIO**, nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30/12/2004 e da Instrução CVM nº 476, de 16/01/2009, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o **AGENTE FIDUCIÁRIO**, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da presente Operação.

São Paulo, 17 de julho de 2019.

 
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

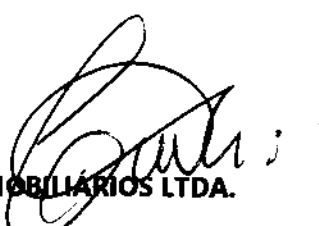
MARCOS RIZEIRO DO VALLE NETO
RG: 44.858.325-2
CPF: 308.200.418-07

Vicente Postiga Nogueira
RG: 877836
CPF: 076.811.148-07

ANEXO IV - (C)
DECLARAÇÕES NA FORMA DO ITEM 15 DO ANEXO III
DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("**AGENTE FIDUCIÁRIO**"), na qualidade de **AGENTE FIDUCIÁRIO** dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão, 148ª Série da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 ("**Emissão**" e "**Securitizadora**", respectivamente), em que a **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.335, 26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17, atua como intermediário líder ("**Coordenador Líder**"), nos termos da Instrução CVM nº 414/12/2004 e da Instrução CVM nº 476, de 16/01/2009, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Securitizadora, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Securitizadora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da presente Emissão.

São Paulo, 17 de julho de 2019.


VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Marcio Lopes dos Santos Teixeira
RG: 46.894.863-6
CPF: 369.268.408-81

CAROLINE TSUCHIYA SILVA
RG: 36.289.610-0
CPF: 381.514.668-20

ANEXO V
OUTRAS EMISSÕES AGENTE FIDUCIÁRIO
HISTÓRICO DE EMISSÃO - HABITASEC

DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELO EMISSOR, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

Emissora	Tipo	Operação	Valor	Quantidade	Taxa Juros	Indexador	Emissão	Vencimento	Inadimplimento	Garantias
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CRI	71ª Série da 1ª Emissão CRI SHOPPING PARQUE BARUERI	R\$31.250.000,00	31.250	8,29	IPCA	07/11/2016	03/11/2031	Adimplente	AF Imovel, AF Quotas, CF Recebíveis, Regime Fiduciário, Fundo de Despesas
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CRI	72ª Série da 1ª Emissão SHOPPING PARQUE BARUERI	R\$31.250.000,00	31.250	8,29	IPCA	07/11/2016	03/11/2031	Adimplente	AF Imovel, AF Quotas, CF Recebíveis, Regime Fiduciário
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CRI	83ª Série da 1ª Emissão HABITASEC - CRI DEB ARAUCARIA	R\$6.200.000,00	6.200	12	IPCA	07/07/2017	15/07/2024	Adimplente	AF Acoes, CF Conta Centralizadora
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CRI	89ª Série da 1ª Emissão CRI DEB IBIRAPITANGA CEREJEIRA	R\$6.200.000,00	6.200	12	IPCA	07/07/2017	15/07/2024	Adimplente	Regime Fiduciário, AF Acoes, CF Conta Centralizadora
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CRI	86ª Série da 1ª Emissão CRI SAO JOSE	R\$60.000.000,00	60.000	12	IGPM	09/08/2017	20/08/2022	Adimplente	Fiança, Regime Fiduciário, Coobrigação, AF Acoes, CF Direitos Creditórios
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CRA	1ª Série da 1ª Emissão CRA MOINHO IGUAÇU	R\$25.000.000,00	2.500	3	CDI	06/09/2017	14/06/2019	Adimplente	Aval, CF Recebíveis, Regime Fiduciário, Fundo de Despesas
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CRI	68ª Série da 1ª Emissão PORTO QUALITY	R\$22.400.000,00	22.400	10,5	IPCA	17/08/2016	17/08/2020	Adimplente	Aval, AF Imovel, CF Recebíveis, Regime Fiduciário, Fundo de Reserva, Fundo de Obras
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CRI	70ª Série da 1ª Emissão CRI DEB EVEN I - SERIE 70	R\$200.000.000,00	200.000	2,4	CDI	21/11/2016	25/11/2019	Adimplente	AF Quotas, Regime Fiduciário
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CRI	76ª Série da 1ª Emissão CRI CCB BNI	R\$25.000.000,00	25.000	6	CDI	15/12/2016	22/06/2020	Adimplente	Aval, AF Imovel, AF Quotas, CF Recebíveis, Regime Fiduciário, AF Acoes
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CRI	84ª Série da 1ª Emissão CRI CCB HELBOR - SERIE 84	R\$100.000.000,00	100.000	1,8	CDI	16/05/2017	17/05/2021	Adimplente	Fiança, AF Imovel, Regime Fiduciário, Fundo de Reserva, CF Creditos

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CRI	74ª Série da 1ª Emissão CRI DEB MDL	R\$65.000.000,00	65.000	2	CDI	08/05/2017	25/05/2020	Adimplente	AF Quotas, CF Recebíveis, Regime Fiduciário, CF Direitos Creditórios
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CRI	75ª Série da 1ª Emissão CCB SUMMER	R\$13.150.000,00	13.150	10,5	IPCA	30/11/2016	30/11/2020	Adimplente	AF Imovel, AF Quotas, Regime Fiduciário
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CRI	96ª Série da 1ª Emissão CRI DEB GAFISA - SERIE 96	R\$120.000.000,00	120.000	4,75	CDI	01/11/2017	23/11/2020	Adimplente	Fiança, CF Direitos Creditórios, CF Conta Vinculada
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CRI	95ª Série da 1ª Emissão CRI TENDA - SERIE 95	R\$7.458.000,00	7.458	9	IPCA	28/09/2017	09/01/2021	Adimplente	
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CRI	102ª Série da 1ª Emissão BERRINE ONE	R\$11.100.888,00	11.100	8,5	IGP-DI	22/12/2017	22/12/2025	Adimplente	Fiança, Fundo de Reserva, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CRI	98ª Série da 1ª Emissão UPCON II	R\$24.000.000,00	24.000	9,5	IPCA	20/12/2017	20/12/2022	Adimplente	Aval, AF Imovel, CF Recebíveis, AF Acoes
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CRI	109ª Série da 1ª Emissão GOLDEN	R\$15.000.000,00	15.000	12	INCC-DI	12/03/2018	15/04/2021	Adimplente	Aval, AF Quotas, CF Recebíveis, Hipoteca, Atenuação Fiduciária
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CRI	106ª Série da 1ª Emissão CRI DEB EVEN II - SERIE 106	R\$200.000.000,00	200.000	3	CDI	01/03/2018	17/11/2022	Adimplente	Fiança, Regime Fiduciário
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CRI	110ª Série da 1ª Emissão CRI HELBOR II	R\$131.600.000,00	131.600	1,7	CDI	24/05/2018	17/05/2022	Adimplente	Fiança, AF Imovel, Fundo de Reserva
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CRI	113ª Série da 1ª Emissão CRI HELBOR II 113	R\$56.400.000,00	56.400	3	CDI	24/05/2018	17/05/2022	Adimplente	Fiança, AF Imovel, Fundo de Reserva
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CRI	122ª Série da 1ª Emissão GOLDEN II	R\$9.373.048,31	9.048	12	INCC-DI	15/10/2018	15/04/2021	Adimplente	Aval, AF Imovel, AF Quotas, CF Recebíveis, Hipoteca
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CRI	146ª Série da 1ª Emissão HELBOR III	R\$422.117.000,00	422.117	2,15	CDI	21/06/2019	27/06/2023	Adimplente	Fiança, AF Imovel, Cessão Fiduciária
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CRI	153ª Série da 1ª Emissão OUTLET BRASILIA	R\$40.000.000,00	40.000	100	CDI	19/06/2019	28/07/2020	Adimplente	AF Imovel, Fundo de Reserva, AF Acoes, CF Direitos Creditórios
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CRI	105ª Série da 1ª Emissão YOU INC	R\$77.040.000,00	77.040	4,75	CDI	09/02/2018	13/02/2023	Adimplente	Aval, AF Imovel, AF Quotas, Hipoteca, Cessão Fiduciária

**ANEXO VI
IMÓVEIS GARANTIA**

Fiduciante	Matrícula dos Imóveis	Cartório	Endereço	Cidade	Nome Locatárias	Valor	Percentual relativo ao valor captado na oferta
HBR 3	54.919 e 54.921	2º Registro de Imóveis da Comarca de Santo André/SP	Av. Alexandre Gusmão, 487, parte, Santo André/SP	Santo André/SP	Pirelli Pneus Ltda. e Tim Celular S.A.	R\$ 141.670.000,00	78,80%
HBR 4	19.824, 19.828, 19.829 e 19.830	2º Registro de Imóveis da Comarca de Santo André/SP	Avenida Capuava, nº 603, Santo André/SP	Santo André/SP	Pirelli Pneus Ltda	R\$ 53.387.000,00	29,70%
HBR 23	26.653	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri/SP	Alameda Araguaia, nº 3.192, Tamboré, Barueri/SP	Barueri/SP	Iguasport Ltda.	R\$ 35.373.200,00	19,68%