



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 161ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES	3
CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	10
CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	13
CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI	15
CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI	16
CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL OU RESGATE ANTECIPADO TOTAL	19
CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	21
CLÁUSULA OITAVA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS	23
CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO	25
CLÁUSULA DEZ - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	30
CLÁUSULA ONZE - ASSEMBLEIA GERAL	31
CLÁUSULA TREZE - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	36
CLÁUSULA QUATORZE - PUBLICIDADE	38
CLÁUSULA QUINZE - REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO	38
CLÁUSULA DEZESSEIS - NOTIFICAÇÕES	38
CLÁUSULA DEZESSETE - RISCOS	39
CLÁUSULA DEZOITO - DISPOSIÇÕES FINAIS	44
CLÁUSULA DEZENOVE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	44
CLÁUSULA VINTE - FORO	44

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 161ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular,

I. HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora");

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

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

vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 161ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97, a Instrução da CVM nº 414, a Instrução da CVM nº 476, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme adotados e/ou, de qualquer forma, modificados.

<u>"Agente Fiduciário"</u> :	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada;
<u>"ANBIMA"</u> :	ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0007-62;
<u>"Assembleia Geral de Titulares de CRI"</u> :	Assembleia geral de titulares de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Onze deste Termo de Securitização;
<u>"Banco Liquidante"</u> :	ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha,

	nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI;
<u>“Boletins de Subscrição”:</u>	Boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
<u>“B3”:</u>	A B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - SEGMENTO CETIP UTM, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901;
<u>“Brisas do Aquiraz”:</u>	BRISAS DO AQUIRAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na cidade de Aquiraz, Estado do Ceará, na rua Um Ens. Praia I, Catu, inscrita no CNPJ sob o nº 11.969.399/0001-30
<u>“CCI”:</u>	A Cédula de Crédito Imobiliário, com garantia real e fidejussória, sob a forma escritural, emitida pela Emissora, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários;
<u>“CETIP21”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização;
<u>“CNPJ”:</u>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
<u>“Código Civil”:</u>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
<u>“Código de Processo Civil”:</u>	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;
<u>“Condições Precedentes”:</u>	São as condições precedentes para que a Emissora realize o pagamento do Preço de Subscrição Líquido, conforme previstas nas cláusulas 3.1.3.1, 3.1.3.1.2, 3.1.3.2, 3.1.3.2.1 e 3.4 da Escritura de Emissão de Debêntures;
<u>“Conta do Patrimônio Separado”:</u>	Conta corrente nº 12065-4, agência nº 7307, mantida junto ao Banco Itaú S.A., de titularidade da Emissora;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Manhattan Beach Riviera”:</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Manhattan Beach Riviera sob Condição Suspensiva e Outras Avenças</i> ”, a celebrado nesta data entre a Emissora e a Brisas do Aquiraz, com interveniência da Devedora;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Manhattan Summer Park”:</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Manhattan Summer Park sob Condição Suspensiva e Outras Avenças</i> ”, celebrado nesta data entre a Emissora e a Manhattan Summer Park, com interveniência da Devedora;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas MVC”:</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas MVC e Outras Avenças</i> ” celebrado nesta data entre os sócios da MVC e a Emissora, com interveniência da MVC e da Devedora;

<u>“Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis”:</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças</i> ” celebrado nesta data entre a Emissora e a MVC, com interveniência da Devedora;
<u>“Contratos de Financiamento”:</u>	(i) o “ <i>Instrumento Particular de Abertura de Crédito, com Garantia Hipotecária e Outras Avenças n.º 635817-9</i> ”, celebrado, <i>inter alia</i> , entre o Banco Bradesco S.A. e a Manhattan Beach Riviera, em 23 de março de 2011, conforme aditado; e (ii) o “ <i>Instrumento Particular de Abertura de Crédito, com Garantia Hipotecária e Outras Avenças n.º 637499-9</i> ”, celebrado, <i>inter alia</i> , entre o Banco Bradesco S.A. e a Manhattan Summer Park, em 4 de abril de 2011, conforme aditado;
<u>“Contratos de Garantia”:</u>	O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Manhattan Beach Riviera, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Manhattan Summer Park, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas MVC e o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, quando referidos em conjunto;
<u>“Coordenador Líder”:</u>	A Emissora, conforme autorizada pelo artigo 9º da Instrução CVM nº 414/04;
<u>“Créditos Imobiliários”:</u>	Os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, com valor total de principal, de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), acrescido de Juros Remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às Debêntures;
<u>“CRI”:</u>	Certificados de Recebíveis Imobiliários da 161ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514/97;
<u>“CRI em Circulação”, para fins de quórum:</u>	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora e/ou titulados pela Devedora, pelos Fiadores e/ou por sociedades por eles controladas;
<u>“CVM”:</u>	A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ sob o n.º 29.507.878/0001-08;
<u>“Data de Pagamento”:</u>	Cada data de pagamento da amortização do CRI e dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II deste Termo de Securitização;
<u>“Data de Emissão”:</u>	22 de outubro de 2019;
<u>“Data de Vencimento Final”:</u>	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 23 de junho de 2026;

<u>"Debêntures"</u>	50.000 (cinquenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real e com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), totalizando R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
<u>"Devedora"</u> :	A INCORPORADORA E CONSTRUTORA PIBB S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Avenida Santos Dumont, nº 2.122, sala 2.101, CEP 60150-160, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.299.010/0001-93;
<u>"Dia Útil"</u> :	Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
<u>"Documentos da Operação"</u> :	Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) o boletim de subscrição das Debêntures; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Manhattan Beach Riviera; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Manhattan Summer Park; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, (vi) a Escritura de Emissão de CCI; (vii) este Termo de Securitização; (viii) os Boletins de Subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI, bem como (ix) todo e qualquer aditamento e demais instrumentos que integrem a Emissão e que venham a ser celebrados, os quais passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Operação, sendo certo que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;
<u>"Emissora"</u> :	A HABITASEC SECURITIZADORA S.A., acima qualificada;
<u>"Emissão"</u> :	A 161ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora;
<u>"Escritura de Emissão de CCI"</u> :	O Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real ou Fidejussória, Sob a Forma Escritural firmado, nesta data, pela Emissora;
<u>"Escritura de Emissão de Debêntures"</u>	A "Escritura Particular da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da Incorporadora Construtora PIBB S.A." celebrado nesta data entre a Devedora e a Emissora;
<u>"Escrutador"</u> :	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira, com sede na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração da Emissora;
<u>"Evento de Vencimento"</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.15 da Escritura de

<u>Antecipado</u> :	Emissão de Debêntures;
<u>"Fiança"</u>	A fiança prestada pelos Fiadores, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
<u>"Fiduciantes"</u> :	A Brisas do Aquiraz, a Manhattan Summer Park, a MVC e a Manhattan Construção, quando referidas em conjunto;
<u>"Fundo de Despesas"</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.10.4 deste Termo de Securitização;
<u>"Fundo de Reserva"</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.10.3 deste Termo de Securitização;
<u>"Garantia Fidejussória"</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.10.2 deste Termo de Securitização;
<u>"Garantias Reais"</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.10.1 deste Termo de Securitização;
<u>"IGP-M"</u> :	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("FGV");
<u>"Imóveis Alvo"</u>	Os imóveis indicados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures;
<u>"Imóveis Manhattan Beach Riviera"</u> :	62 (sessenta e duas) unidades autônomas integrantes do empreendimento "Manhattan Beach Riviera", objeto da matrícula nº 2.689 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da cidade de Aquiraz, Estado do Ceará, de titularidade da Brisas do Aquiraz;
<u>"Imóveis Manhattan Summer Park"</u> :	40 (quarenta) unidades autônomas integrantes do empreendimento "Manhattan Summer Park", objeto da matrícula nº 78.080, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da cidade de Fortaleza, estado do Ceará, de titularidade da Manhattan Summer Park;
<u>"Instituição Custodiante"</u> :	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada;
<u>"Instrução CVM nº 414"</u> :	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, que dispõe sobre o registro de companhia aberta para companhias securitizadoras de créditos imobiliários e de oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários;
<u>"Instrução CVM nº 476"</u> :	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;
<u>"Instrução CVM nº 583"</u> :	Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;
<u>"Investidores Profissionais"</u> :	significa a expressão definida no artigo 9º-A da Instrução da CVM 539;

<u>"Investidores Qualificados":</u>	significa a expressão definida no artigo 9º-B da Instrução da CVM 539;
<u>"Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis":</u>	O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Manhattan Beach Riviera e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Manhattan Summer Park, quando referidos em conjunto;
<u>"IPCA/IBGE":</u>	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<u>"JUCEC":</u>	Junta Comercial do Estado do Ceará;
<u>"Juros Remuneratórios":</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, alínea "(g)", deste Termo de Securitização;
<u>"Lei nº 6.404/76":</u>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, que dispõe sobre as sociedades por ações;
<u>"Lei nº 9.514/97":</u>	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências;
<u>"Lei nº 10.931/04":</u>	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
<u>"Manhattan Construção":</u>	A MANHATTAN INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA., sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Avenida Santos Dumont, nº 2.122, sala 2.101, CEP 60150-160, inscrita no CNPJ sob o nº 05.483.031/0001-64;
<u>"Manhattan Summer Park":</u>	A MANHATTAN SUMMER PARK - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade com sede na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Avenida Santos Dumont, nº 2.122, sala 2.109, CEP 60150-161, inscrita no CNPJ sob o nº 11.647.764/0001-90;
<u>"MVC":</u>	A MVC FÉRIAS E EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS E HOTELARIA LTDA., sociedade de responsabilidade limitada com sede na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Avenida Santos Dumont, nº 2.122, sala 103, CEP 60150-161, inscrita no CNPJ sob o nº 15.461.952/0001-80
<u>"Obrigações Garantidas":</u>	(i) a obrigação de pagamento de todos os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, com valor principal de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), acrescido de Juros Remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das Debêntures e dos demais Documentos da Operação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais

	e legais previstos e relacionados às Debêntures, e (ii) quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, a responsabilidade pelas declarações e garantias prestadas pela Devedora, pelos Fiadores, e/ou pelos Fiduciários, nos termos dos Documentos da Operação;
<u>“Oferta”:</u>	Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM nº 476, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução;
<u>“Patrimônio Separado”:</u>	O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias Reais e Fidejussórias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97: (i) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados;
<u>“Prazo de Colocação”:</u>	Prazo de colocação dos CRI, contado do início da Oferta até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores; ou (ii) encerramento da Oferta a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro;
<u>“Preço de Subscrição”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização;
<u>“Preço de Subscrição Líquido”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização;
<u>“Quotas Alienadas Fiduciariamente”:</u>	As quotas de emissão da MVC representativas de 100% (cem por cento) do capital social da MVC;
<u>“Razão Mínima de Garantia”:</u>	A razão entre (i) a soma dos valores dos Imóveis Summer Park, dos Imóveis Manhattan Beach Riviera, dos Recebíveis e das Quotas Alienadas Fiduciariamente; e (ii) o saldo devedor das Debêntures, que, durante a vigência dos CRI, deverá sempre corresponder a, no mínimo 250% (duzentos e cinquenta por cento) do saldo devedor dos CRI;
<u>“Recebíveis”:</u>	Os direitos creditórios decorrentes de cada “Instrumento Particular de

	<i>Cessão de Direito de Uso e Outras Avenças</i> ” celebrados entre a MVC e os respectivos cessionários das áreas privativas integrantes dos empreendimentos imobiliários denominados “Condomínio Manhattan Beach Riviera” e/ou “Beverly Hills Residence”;
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”:	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sobre a Conta do Patrimônio Separado e sobre as Garantias Reais e Fidejussórias, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97;
“ <u>Taxa DI</u> ”:	Variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de 1 (um) dia, <i>over</i> extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 no informativo Diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br/pt_br/);
“ <u>Titulares dos CRI</u> ”:	Os detentores dos CRI;
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, alínea “(e)”, deste Termo de Securitização.

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

1.3. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada em conformidade com o parágrafo terceiro do artigo 22 do Estatuto Social da Emissora.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI da 161ª Série da 1ª Emissão da Emissora, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

2.1.1. O valor integral da subscrição e integralização dos CRI, que será equivalente ao Preço de Subscrição, ficará depositado e retido na Conta do Patrimônio Separado, e somente será liberado pela Emissora à Devedora após o cumprimento das Condições Precedentes e das Condições Precedentes Adicionais, conforme definidas na Cláusula 4.7 da Escritura de Emissão.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com saldo devedor de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão.

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

2.3. Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, vinculados a este Termo de Securitização, estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I deste Termo de Securitização.

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

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

(b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo, mas sem se limitar a (i) emolumentos da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI; (ii) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; (iii) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (iv) remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; (v) despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e (vi) averbações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;

(d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;

(e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e

(f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.5. A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI foi obtida pela Emissora por meio da subscrição das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.6. A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

2.7. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes das Debêntures, bem como o saldo devedor atualizado das Debêntures, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

2.8. Preço de Subscrição e Preço de Subscrição Líquido: O preço de subscrição a ser pago pela subscrição da totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures e mediante os procedimentos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures é de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) (“Preço de Subscrição”).

2.9. Do Preço de Subscrição serão deduzidos os valores relacionados às Despesas Flat, conforme definidas na Escritura de Emissão de Debêntures (“Preço de Subscrição Líquido”).

2.10. Garantias da Operação:

2.10.1. Garantias Reais: Em garantia do integral e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, serão constituídas em favor da Emissora as seguintes garantias reais (em conjunto, “Garantias Reais”):

- (i) alienação fiduciária de 62 (sessenta e duas) unidades autônomas integrantes do empreendimento “Manhattan Beach Riviera”, objeto da matrícula nº 2.689 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da cidade de Aquiraz, Estado do Ceará, de titularidade da Brisas do Aquiraz, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Manhattan Beach Riviera;
- (ii) alienação fiduciária de 40 (quarenta) unidades autônomas integrantes do empreendimento “Manhattan Summer Park”, objeto da matrícula nº 78.080, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da cidade de Fortaleza, estado do Ceará, de titularidade da Manhattan Summer Park, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Manhattan Summer Park”);
- (iii) cessão fiduciária dos direitos creditórios, a partir de 01 de dezembro de 2019, decorrentes de cada “*Instrumento Particular de Cessão de Direito de Uso e Outras Avenças*” celebrados entre a MVC e os respectivos cessionários das áreas privativas integrantes dos empreendimentos imobiliários denominados “Condomínio Manhattan Beach Riviera” e/ou “Beverly Hills Residence”, conforme o caso, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- (iv) alienação fiduciária das quotas de emissão da MVC representativas de 100% (cem por cento) do capital social da MVC, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas MVC.

2.10.2. Garantia Fidejussória: Os Fiadores assumem, como fiadores e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, a responsabilidade pelo pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (“Garantia Fidejussória”).

2.10.3. Fundo de Reserva: Adicionalmente às garantias acima será retido na Conta do Patrimônio Separado com recursos da Cessão Fiduciária ou da segunda integralização, o que ocorrer primeiro, e este estará afetado pelo Patrimônio Separado dos CRI para a constituição de um fundo de reserva, cujo valor total deverá cobrir o montante equivalente a 3 (três) parcelas de Juros Remuneratórios, com base na última Taxa DI divulgada pela B3, sendo que, na Data de Emissão, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva deverá corresponder a R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais) (“Fundo de Reserva”).

2.10.4. Fundo de Despesas: Adicionalmente às garantias acima será retido na Conta do Patrimônio Separado com recursos da Cessão Fiduciária ou da segunda integralização, o que ocorrer primeiro, e este estará afetado pelo Patrimônio Separado dos CRI para a constituição de um fundo de despesa, cujo valor total deverá cobrir o valor equivalente a 3 (três) meses de taxa de condomínio de cada uma das unidades autônomas integrantes dos empreendimentos “Manhattan Beach Riviera” e “Manhattan Summer Park”

mantidas em estoque que, nesta data, totalizam R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características dos CRI: Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

- (a) **Emissão:** 1ª;
- (b) **Série:** 161ª;
- (c) **Quantidade de CRI:** 50.000 (cinquenta mil);
- (d) **Valor Global da Série:** R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);
- (e) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (f) **Atualização Monetária:** não há;
- (g) **Juros Remuneratórios:** 100% (cem por cento) da variação acumulada Taxa DI, acrescida de *spread* (sobretaxa) de 5,70% (cinco inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência dos CRI;
- (h) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de amortização extraordinária dos CRI previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (i) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** mensalmente, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (j) **Prêmio:** excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento, será devido aos titulares dos CRI um prêmio, no montante equivalente a 1% (um por cento) sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI integralizado;
- (k) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (l) **Ambiente de Depósito Eletrônico, Distribuição e Negociação:** B3;
- (m) **Data de Emissão:** 22 de outubro de 2019;
- (n) **Local de Emissão:** São Paulo/SP;
- (o) **Data de Vencimento Final:** 23 de junho de 2026;
- (p) **Prazo de vencimento:** 2.436 (dois mil quatrocentos e trinta e seis) dias corridos da Data de Emissão;
- (q) **Taxa de Amortização:** variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (r) **Garantias:** além da instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a presente

emissão conta com as Garantias Reais, a Garantia Fidejussória, o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas;

- (s) **Coobrigação da Emissora:** não há;
- (t) **Carência:** não há;
- (u) **Subordinação:** o CRI será emitido em uma única série;
- (v) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 25 de novembro de 2019;
- (w) **Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada:** 23 de outubro de 2020; e
- (x) **Forma:** escritural.

3.2. **Registro dos CRI:** Os CRI serão depositados para: (i) distribuição pública no mercado primário, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

3.3. **Oferta dos CRI:** Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, sob o regime de colocação de melhores esforços, a ser realizada diretamente pela Emissora, nos termos do artigo 9º da Instrução CVM nº 414/04, tendo como público-alvo investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013 ("Investidores Profissionais").

3.4. Em atendimento aos requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 414/04, a Emissora declara que atende a regulamentação relacionada (i) ao cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; (ii) ao dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente; (iii) à identificação, cadastro, registro, operações, comunicação, limites e responsabilidade administrativa referentes aos crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores. Em observância ao previsto acima, a Securitizadora atesta que observa os procedimentos e obrigações relacionados à atividade de distribuição de valores mobiliários, dispostos nos Capítulos III, VII e VIII da Instrução CVM nº 505/11, na Instrução CVM nº 539/13 e na Instrução CVM nº 301/99.

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

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

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

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

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

3.7. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI poderá ser encerrada com a subscrição e integralização integral ou parcial dos CRI, devendo a Emissora enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto na Cláusula 3.7.1. deste Termo de Securitização.

3.7.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, em até 5 (cinco) dias corridos contados do encerramento da Oferta, a Emissora deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

3.7.2. Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 06 (seis) meses da data de seu início, a Emissora deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.7.1. deste Termo de Securitização com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

3.8. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: (i) apenas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539 ("Investidores Qualificados"), e (ii) depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais ("Período de Restrição"), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM nº 476 e observado o cumprimento, pela Emissora, do artigo 17 da Instrução CVM nº 476. Após o Período de Restrição e observado o disposto na Instrução CVM nº 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

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

3.9. Declarações: Para fins de atender o disposto no item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, seguem como Anexo III, Anexo IV, Anexo V e Anexo VIII ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora (na qualidade de emissora e de coordenador líder da Oferta), pelo Agente Fiduciário e pelo Custodiante.

CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelo

Investidor Profissional.

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

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

CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

5.1. Forma de Pagamento dos CRI: A amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI e os Juros Remuneratórios, serão pagos nas Datas de Pagamento e demais condições especificadas no Anexo II deste Termo de Securitização. Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = [VNe \times (Fator\ de\ Juros - 1)]$$

Onde:

J: Valor unitário de juros, acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe: Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI na data da primeira integralização dos CRI, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

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

Onde:

Fator DI: Produtório das Taxas DI, desde a data da primeira integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento ou data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde,

N: Número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo “n” um número inteiro;

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

TDI_k: Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

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

Onde:

DI_k: Taxa DI over divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

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

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

Spread: 5,7000 (cinco inteiros e setenta centésimos);

DP: Número de dias úteis entre a data de primeira integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento ou Incorporação dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro;

Observações:

- (i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (iii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) o fator resultante da expressão: $Fator\ DI \times Fator\ Spread$ deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (vi) para a aplicação de "DI_k" será sempre considerado a Taxa DI divulgada no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 15, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 10, 11, 12, 13, 14 e 15 são Dias Úteis).

O Cálculo da Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário do CRI será calculado da seguinte forma:

$$AAI = (VNB \times TAI) \times AMI$$

Onde,

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

VNB: Conforme definido anteriormente.

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

AMI: Amortização mínima do i-ésimo período calculado com 10 (dez) casas decimais, com arredondamento, de acordo com a seguinte condicionante:

$$\begin{aligned} \text{Se: } \frac{VNe}{SDi} \leq 1; AMI &= 0 \\ \text{Se: } \frac{VNe}{SDi} > 1; AMI &= \left(\frac{VNe - SDi}{VNe \times TAI} \right) \end{aligned}$$

Onde:

SDi: Saldo devedor unitário no i-ésimo período, conforme valor informado na coluna "Saldo Devedor Unitário dos CRI" do Anexo II do presente Termo de Securitização.

O cálculo da parcela bruta do CRI (PMT) será calculada da seguinte forma:

$$Pi = AAI + J$$

Onde:

PI: Valor da i-ésima parcela bruta do CRI.

AAI: Conforme definido anteriormente.

J: Conforme definido anteriormente.

5.2. Prêmio da Primeira Integralização: A Emissora pagará um prêmio, em evento único e extraordinário, aos titulares dos CRI em até 1 dia útil, com recursos retidos do Preço de Subscrição dos Créditos Imobiliários, valor equivalente a 1% sobre o Valor Nominal Unitários dos CRI que tiverem sido integralizados na data da primeira integralização.

5.3. Prorrogação de Prazo: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

5.4. Datas de Pagamento: As datas de pagamento de Juros Remuneratórios e da amortização dos CRI encontram-se descritas no Anexo II deste Termo de Securitização.

5.5. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo

de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pela Emissora dos pagamentos referentes aos CRI.

5.6. Substituição da Taxa DI: Se a Taxa DI não estiver disponível quando da Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, será utilizado, em sua substituição, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, quando da divulgação posterior da Taxa DI. Na hipótese de extinção ou impossibilidade legal de utilização da Taxa DI, ou de ausência de apuração ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis consecutivos, ou a 15 (quinze) Dias Úteis alternados durante o período de 180 (cento e oitenta) dias imediatamente anterior à última data em que se verificar a ocorrência de qualquer desses eventos, a Emissora fica desde já autorizada a utilizar, para apuração dos valores devidos em razão deste Termo de Securitização, seu substituto legal ou, na sua falta, o IPCA/IBGE. No caso de extinção ou impossibilidade legal de utilização, ausência de apuração ou divulgação do IPCA/IBGE a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados de referido evento, convocar uma Assembleia Geral de Titulares de CRI para que seja deliberado pelos Titulares dos CRI o novo parâmetro a ser utilizado para a remuneração dos CRI. Caso os titulares de CRI e a Devedora não cheguem em um acordo sobre o novo parâmetro a ser utilizado para a remuneração dos CRI, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar à Devedora, o pagamento antecipado total do saldo devedor das Debêntures no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da assembleia prevista acima ou na próxima Data de Pagamento, o que ocorrer primeiro, e consequentemente realizar o resgate antecipado total dos CRI.

CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL OU RESGATE ANTECIPADO TOTAL

6.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures e representados pela CCI, poderão ser antecipados nos seguintes casos: (i) vencimento antecipado das Debêntures ou (ii) caso a Devedora seja exigida a realizar a amortização extraordinária compulsória das Debêntures em virtude da não verificação da Razão Mínima de Garantia ou seja realizada a amortização dos Créditos Imobiliários em virtude da venda dos Imóveis Manhattan Beach Riviera ou dos Imóveis Manhattan Summer Park, nos termos previstos na Escritura de Emissão das Debêntures. Nestes casos, a Emissora deverá destinar 80% (oitenta por cento) dos recursos recebidos por meio dos Contratos Imobiliários ou dos Recebíveis para os seguintes eventos, observada a ordem aqui estipulada:

- (i) pagamento das Despesas da Operação;
- (ii) Recomposição dos Fundos de Reserva e de Despesa;
- (iii) Pagamento de Juros Remuneratórios das Debêntures;
- (iv) Pagamento da Amortização das Debêntures, na forma prevista na Cláusula 4.10.1 acima;
- (v) Pagamento de Amortização Extraordinária até o limite de 80% (oitenta por cento) dos recebimentos;

6.1.1. Os 20% (vinte por cento) restantes deverão ser destinados para a Conta de Livre Movimentação da Devedora.

6.1.2. Na hipótese de amortização extraordinária parcial dos CRI, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário um novo cronograma de amortização dos CRI, bem como atualizará o cadastro na B3, recalculando os percentuais de amortização das parcelas futuras, caso aplicável, sendo tal cronograma considerado, a partir da data de disponibilização ao Agente Fiduciário e atualização na B3, a tabela vigente.

6.1.3. Adicionalmente, os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude de um Evento de Vencimento

Antecipado, do cumprimento das obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, ou da amortização extraordinária das Debêntures, deverão ser creditados na Conta do Patrimônio Separado e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI.

6.2. Valor do saldo devedor em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários: A amortização extraordinária parcial e/ou o resgate antecipado total dos CRI, em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização, serão realizados pelo percentual do Valor Nominal Unitário do CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento), no caso de amortização extraordinária parcial, e pelo Valor Nominal Unitário, no caso de resgate antecipado total, acrescidos de Juros Remuneratórios, na data do evento, de forma *pro rata die*, conforme disposto na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.

6.3. Destinação dos recursos dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures e representados pela CCI destinam-se à aquisição, construção e/ou reforma, concessão de financiamentos destinados à produção, expansão, desenvolvimento, comercialização, refinanciamento dos imóveis indicados no Anexo I da Escritura de Emissão dos Imóveis Alvo, em consonância com o seu objetivo social. A comprovação da referida destinação, será feita pela Devedora, trimestralmente até o último dia dos meses de janeiro, abril, julho e outubro, à partir da data de emissão das Debêntures, com descrição detalhada da destinação dos recursos nos termos do Anexo II da Escritura de Emissão, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Imóveis Alvo aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da data de vencimento das Debêntures ("Relatório Trimestral"), acompanhado de cópia do cronograma físico e financeiro da obra dos Imóveis Alvo e do relatório de medição de obras dos Imóveis Alvo referente ao trimestre anterior, para fins de caracterização dos recursos oriundos das Debêntures. Adicionalmente, a Devedora, desde já, autoriza a Emissora e, ainda, o Agente Fiduciário, a fiscalizar, caso entendam necessário, ou por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio das Debêntures, diretamente ou por meio de empresas contratadas, a qualquer tempo, independentemente da obrigação de apresentação, pela Devedora, do Relatório Trimestral.

6.4. Após o recebimento do Relatório Trimestral, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base no Relatório Trimestral e nos documentos encaminhados, o cumprimento da destinação dos recursos assumido pela Devedora, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, conforme destinação dos recursos prevista na acima.

6.5. a Devedora se obrigou a apresentar quaisquer documentos adicionais que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora para esclarecimentos referentes à destinação de recursos prevista acima, incluindo, mas não se limitando, cópias dos respectivos termos de quitação, extratos comprovando as transações bancárias e/ou comprovantes de pagamento, contratos e as notas fiscais (no formato "XML" de autenticação das notas fiscais), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do prazo demandado pela autoridade competente ou em prazo inferior que venha a ser concedido pela autoridade ou autarquia reguladora, o qual será de conhecimento da Devedora por meio de comunicação enviada pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, autorreguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

6.6. Caberá a Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à

Securitizadora a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no Relatório Trimestral.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora de seus atos societários, conforme cláusula 14.4, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, previsto no Anexo 32-II da Instrução CVM nº. 480/09, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 15º (quinze) dia após o final de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, às informações elencadas no Anexo 32-II da Instrução CVM 48/0/09, devendo o mesmo ser disponibilizado pela Emissora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício nº. 10/2019/CVM/SIN.

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

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

7.4. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora.

7.4.1. A Emissora obriga-se, ainda, a (i) prestar, fornecer e permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) dias úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (ii) encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e (iii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

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

7.6. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário.

7.7. A Emissora neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;
- (e) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (f) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência do Crédito Imobiliário, nos exatos valores e nas condições descritas na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (g) observado o disposto no item “(e)” acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI e/ou as Garantias Reais, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (h) conforme declarado pela Devedora, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Imóveis;
- (i) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (j) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

7.7.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

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

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

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

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

8.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias Reais e Fidejussórias e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

8.5. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

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

(a) com relação à CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e

(b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: (I) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (II) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e (III) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

8.7. Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula 2.4, item (c) deste Termo de Securitização serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

8.7.1. A Taxa de Administração, conforme definida na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização, será

devida pela Devedora, com recursos do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

8.7.2. Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

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

- (a) Despesas do Patrimônio Separado, caso a Devedora não arque com tais custos;
- (b) Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas, conforme previsto pela Cláusula 2.10.3 deste Termo de Securitização, caso necessário;
- (c) Remuneração e Amortização em atraso dos CRI, se houver;
- (d) Pagamento dos Juros Remuneratórios;
- (e) Amortização do saldo devedor do Valor Principal;
- (f) Amortização extraordinária, se houver.

8.8.1. Caso os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado sejam insuficientes para cumprimento das obrigações do CRI previstas nos itens “(a)” a “(e)” da Cláusula 8.8 deste Termo de Securitização, a Emissora notificará a Devedora para que em até 2 (dois) Dias Úteis deposite recursos necessários para cumprimento de todas as obrigações, a qual somente responderá por tais pagamentos em caso de mora nas amortizações previstas no item “(h)” da Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

8.9. Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

8.10. Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão aplicados nos termos previstos pela Cláusula 8.11 deste Termo de Securitização. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

8.11. Investimentos Permitidos: Os recursos da Conta do Patrimônio Separado estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que poderão ser aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, em rendimentos de renda fixa do Banco Itaú Unibanco S.A. Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos desta Cláusula deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Permitidos pertencerão com exclusividade à Securitizadora. Sendo esses

rendimentos, líquidos de impostos e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, acrescidos aos valores devidos à Devedora.

8.12. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. 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.

CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. Agente Fiduciário: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

9.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução CVM nº 583, conforme consta no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Instrução CVM nº 583;
- (d) prestar serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora, conforme consta no Anexo VII;
- (e) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (f) assegura e assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Instrução CVM nº 583, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora;
- (g) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora ou com a Fiduciante que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (h) ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias descritas na Cláusula 2.10 deste Termo de Securitização e dos Créditos Imobiliários, quando da baixa das hipotecas em relação à determinadas unidades imobiliárias em favor de terceiros, conforme identificadas nos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis e do registro da Alienação Fiduciária de Imóveis, na medida em que forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, quando do registro da alienação fiduciária das quotas de emissão da MVC na junta comercial

competente e quando efetivada a constituição do Fundo de Reserva e Fundo de Despesa pela Securitizadora, quando do registro da Escritura de Emissão na junta comercial competente e junto aos Cartórios de Títulos e Documentos competentes. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. Os prazos para o registro das garantias estão previstos nos respectivos instrumentos de garantia, e, após a obtenção e comprovação dos respectivos registros nos competentes cartórios, estarão efetivamente constituídas e exequíveis as garantias. Adicionalmente, (i) com base no valor patrimonial das quotas alienadas fiduciariamente, com data base de 31/12/2018, as quotas são insuficiente em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, e (ii) com base no valor convencionados pelas partes dos contratos de garantia dos imóveis alienados fiduciariamente, os imóveis poderão ser suficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização. Por fim, e, observados os fatores de risco da emissão, não há como assegurar que na data da excussão de tais garantias seus valores sejam suficientes para adimplemento dos CRI, tendo em vista as possíveis variações de mercado e outros fatores exógenos.

9.3. Incumbências do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c) verificar a regularidade da constituição das Garantias Reais e Fidejussórias, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e) intimar a Emissora, os Fiadores e as Fiduciantes, conforme o caso, sempre que a análise seja possível através dos documentos encaminhados pela Emissora, a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;
- (g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração transitória do Patrimônio Separado;
- (h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização;
- (i) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (j) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a

consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;

(m) informar os Titulares dos CRI, a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI;

(n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;

(o) disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;

(p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(q) fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário;

(r) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei n.º 6.404/76;

(s) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

(t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o respectivo exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo o previsto no Anexo 15 da Instrução CVM nº 583/16; e

(v) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 02/19, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, cujos custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão caso a Devedora não arque com tais despesas.

9.3.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições nos âmbito da emissão dos CRI, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

9.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá

da Emissora às expensas da Devedora e, em caso de inadimplemento desta, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, (i) à título de implementação, será devida parcela única de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) devida em até 5 (cinco) Dias Úteis após a primeira data de integralização dos CRI, e (ii) à título de honorários pela prestação dos serviços, serão devidas parcelas anuais de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) cada, para o acompanhamento padrão dos serviços de Agente Fiduciário, sendo a primeira parcela devida em até 5 (cinco) Dias Úteis após a primeira data de integralização dos CRI e as demais a serem pagas nos anos subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, inclusive a remuneração (flat e recorrente).

9.4.1. Pela verificação da destinação dos recursos, será devido o valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) a cada trimestre a partir da primeira verificação, até a utilização total dos recursos oriundos das Debêntures, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da primeira verificação e as demais nas periodicidades de verificações seguintes caso sejam necessárias;

9.4.2. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas após a Emissão, bem como atendimento às solicitações extraordinárias, que justificadamente demandem a atuação do Agente Fiduciário, adicionalmente à remuneração do Agente Fiduciário prevista na Cláusula 9.4 acima, o valor de R\$ 550,00 (Quinhentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho efetivamente dedicado a tais fatos, incluindo, mas não se limitando, à (i) comentários aos documentos da Emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução de garantias, (iii) participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os titulares de CRI ou demais partes da Emissão; (iv) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pago em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (i) das garantias, (ii) fluxo e prazos de pagamento e remuneração; (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado, resgate antecipado, precificação do lastro e do CRI; (iv) de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos documentos da operação. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

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

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

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

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

9.5. Não haverá devolução de valores já recebidos pela Oliveira Trust a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

9.6. Encargos das Remunerações: No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas nas Cláusulas acima, o valor em atraso estará sujeita à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IGP-M, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

9.6.1. A remuneração referida nas Cláusulas acima será atualizada 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.

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

9.7. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral de Titulares de CRI para que seja eleito o novo agente fiduciário. O Agente Fiduciário se manterá nas suas funções até que seja substituído pelo novo Agente Fiduciário.

9.8. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de

qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou

(c) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514/97 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9.3 deste Termo de Securitização.

9.9. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 9.8 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

9.10. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

9.11. Substituto Provisório: Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares dos CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

9.12. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral.

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

9.14. Presunção de Veracidade: Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestados, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário, não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

9.15. Renúncia: O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

CLÁUSULA DEZ - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora, com relação

às obrigações financeiras assumidas nesta Emissão; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 10.3 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Geral de Titulares de CRI venha a deliberar sobre a assunção da administração do Patrimônio Separado ou sobre tal liquidação.

10.2. Convocação da Assembleia Geral: Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração transitória, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma estabelecida na Cláusula 11.1 e seguintes deste Termo de Securitização, e na Lei nº 9.514/97 para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário fixando, neste caso, a sua remuneração ou pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

10.3. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações financeiras assumidas nesta operação, a critério da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo:

- (a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora; ou
- (b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, respeitando o prazo de cura previstos pelos Créditos Imobiliários que dão suporte a essa Emissão, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares do CRI decidam nesse sentido.

10.4.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

CLÁUSULA ONZE - ASSEMBLEIA GERAL

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

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

11.3. Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 11.2 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares de CRI mediante edital publicado 3 (três) vezes conforme cláusula 14.1, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na CCI ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

11.4. Prazo para Realização: A Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 11.3 deverá ser realizada com no mínimo 15 (quinze) dias a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do edital

relativo à primeira convocação ou no prazo de 8 (oito) dias a contar da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à segunda convocação, caso a Assembleia de Titulares dos CRI não tenha sido realizada na primeira convocação.

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

11.6. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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

11.8. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

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

11.10. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

11.11. Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias Gerais de Titulares de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes.

11.12. Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

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

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

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

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

11.17. Dispensa para Instalação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia de Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

11.18. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

11.19. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Gerais de Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Geral de Titulares de CRI deliberar em sentido diverso.

CLÁUSULA DOZE - DESPESAS DA EMISSÃO

12.1. Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 9.514/97 e nos atos e instruções emanados pela CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, será devido à Emissora, durante todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração, no

valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) ao mês, atualizada anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Emissora no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na data de verificação dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI ("Taxa de Administração").

12.1.1. A remuneração definida nesta Cláusula 12.1 continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários inadimplidos, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

12.1.2. Caso a Devedora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista nesta Cláusula, estará sujeita a multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

12.1.3. Os valores referidos nesta Cláusula 12.1 serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

12.1.4. Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis e/ou sobre os empreendimentos edificadas nos respectivos Imóveis, poderá a Emissora fazê-lo, com recursos do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, ficando a Devedora obrigada a reembolsá-la das quantias despendidas, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, sob pena de, sobre tais quantias, incidir os encargos moratórios previstos na Escritura de Emissão e nos Contratos de Garantia, conforme aplicável. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nos termos desta Cláusula deverão ser aprovadas pelo quórum definido na Cláusula 11.15 deste Termo de Securitização.

12.2. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado caso a Devedora não arque com tais despesas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures:

(a) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários;

(b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, agente escriturador, Instituição Custodiante, Agente Fiduciário, servicer, agente de garantia, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário e/ou da Emissora e/ou relacionados a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos Titulares dos CRI. No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário poderá solicitar garantia aos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Emissora dos CRI;

(c) as despesas com publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral de Titulares de CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens e estadias, contatos telefônicos e/ou *conference call*, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário e da Emissora, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Emissora;

(d) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;

(e) as eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;

(f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;

(g) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e

(h) demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

12.3. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 12.2 deste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

12.3.1. As despesas do Patrimônio Separado serão arcadas pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI que remuneram aos CRI objeto desta Emissão, conforme o presente Termo de Securitização.

12.4. Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 12.2 e 12.3 acima, são de responsabilidade dos titulares dos CRI:

(a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;

(b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, observada a Cláusula 12.4.1 e 12.4.2 deste Termo de Securitização; e

(c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização.

12.4.1. No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos

necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

12.4.2. Aporte de Recursos. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que esse Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

12.5. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora, conforme sua proporção sobre os Créditos Imobiliários à época, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos à Devedora, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

CLÁUSULA TREZE - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

13.1. Tratamento Tributário Aplicável aos investidores: As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada Investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular dos CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

13.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil

reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%.

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

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

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

13.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

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

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

13.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

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

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

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

CLÁUSULA QUATORZE - PUBLICIDADE

14.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, serão realizados mediante publicação (i) de edital no jornal em que a Emissora publica seus atos societários, sendo certo que, todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas pelo Patrimônio Separado, devendo a Emissora notificar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 10 (dez) dias corridos antes da sua ocorrência; ou conforme aplicável e legislação em vigor (ii) na página da rede mundial de computadores da Securitizadora e no Sistema Empresas.Net, nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações e da Deliberação da CVM nº 829, de 30 de setembro de 2019, sendo encaminhados ao Agente Fiduciário e a divulgação comunicada à B3. As convocações para as respectivas Assembleias Gerais deverão ser disponibilizadas na página da rede mundial de computadores da Securitizadora e no Sistema Empresas.Net, nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações e da Deliberação da CVM nº 829, de 30 de setembro de 2019, sendo encaminhados ao Agente Fiduciário e a divulgação comunicada à B3.

14.2. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

CLÁUSULA QUINZE - REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

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

CLÁUSULA DEZESSEIS - NOTIFICAÇÕES

16.1. Comunicações: Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas

válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

Para a Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S/A

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

São Paulo, SP - CEP 01451-902

At.: Marcos Ribeiro do Valle Neto e Gerência de BackOffice

e-mail: mrvalle@habitasec.com.br / monitoramento@habitasec.com.br;

Tel.: 55 (11) 3074-4900

Para o Agente Fiduciário

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

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

São Paulo, SP - CEP 04534-004

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

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

Tel.: (21) 3514-0000

16.2. Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

CLÁUSULA DEZESSETE - RISCOS

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

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

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

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

interesses dos titulares dos CRI.

(b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI.

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

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

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

(e) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora e/ou pelos Fiadores poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

(f) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e

trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(g) Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(q) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 12.4 deste Termo de Securitização.

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

(s) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas aos Imóveis, à Devedora, aos Fiduciantes e aos Fiadores, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição das Garantias Reais, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas aos Imóveis, ou aos antigos proprietários (antecessores) dos Imóveis. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou os Imóveis, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

(t) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis onerados nos termos do respectivo Contrato de Garantia, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários. Por fim, na data de assinatura deste Termo de Securitização, existem ônus reais (hipotecas) sobre os Imóveis em favor de terceiros, conforme identificadas no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis e na Escritura de Emissão de Debêntures. Dessa forma, tais fatos podem impactar negativamente a excussão das referidas unidades em garantias, caso elas não sejam liberadas após a constituição da alienação fiduciária em favor da Emissora.

(u) Risco de não constituição das Garantias Reais e da Garantia Fidejussória: Na presente data, as

garantias outorgadas nos termos dos Contratos de Garantia e na Escritura de Emissão de Debêntures não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os referidos contratos não foram registrados no cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

Conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, a liberação dos recursos decorrentes das Debêntures à Devedora, será realizada, dentre outras condições, mediante a apresentação da prenotação dos registros das Garantias Reais perante os Cartórios competentes.

Caso não ocorra o efetivo registro das Garantias Reais, dentro do prazo previsto na Escritura de Emissão de Debêntures restará configurado um Evento de Vencimento Antecipado.

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

(x) Risco de não Cancelamento da Hipoteca Existente sobre os Imóveis: Tendo em vista que os Imóveis Manhattan Beach Riviera e Imóveis Manhattan Summer Park se encontram onerados, em favor do Banco Bradesco S.A., em garantia de crédito concedido à Devedora pelo referido banco, destinado à construção dos Empreendimentos Alvos, os recursos decorrentes da integralização dos CRI serão direcionados para a liquidação dos Contratos de Financiamento Existente.

Entretanto, atrasos ou a impossibilidade de emissão do respectivo termo de quitação pelo Banco Bradesco S.a. poderá atrasar, dificultar ou impossibilitar o cancelamento do hipoteca existente, impactando de forma negativa na qualidade e suficiência da alienação fiduciária a ser constituída em garantia das Obrigações Garantidas.

(y) Risco de insuficiência dos Direitos Créditos cedidos fiduciariamente em garantia dos CRI: Os contratos de cessão de uso de determinadas unidades integrantes do Condomínio Beach Riviera, cujo fluxo de pagamento é objeto da cessão fiduciária em garantia disposta na Cláusula 2.10.1.(iii) deste Termo de Securitização, representam obrigações temporárias e não perenes que podem ser inadimplidas antes do resgate integral do CRI.

(z) Risco de inadimplência ou interrupção de pagamento dos Direitos Créditos cedidos fiduciariamente em garantia dos CRI: Atualmente existem as ações judiciais movidas pelo Condomínio Beach Riviera, inscrito no CNPJ sob o nº 22.961.253/0001-64 ("Condomínio Beach Riviera") em face da MVC, empresa cedente do direito de cessão de uso de determinadas unidades integrantes do Condomínio Beach Riviera, cujo fluxo de pagamento é objeto da cessão fiduciária em garantia disposta na Cláusula 2.10.1.(iii) deste Termo de Securitização. Referidas ações discutem a legitimidade da cessão do direito de uso dos Imóveis Beach Riviera por fração de tempo (*time sharing*), de modo que enquanto pendentes de decisão final há o risco da utilização dos Imóveis Beach Riviera na modalidade *time sharing* ser restringida, o que poderá resultar na rescisão dos contratos de cessão de direito de uso ou inadimplemento das obrigações assumidas pelos devedores destes contratos, afetando adversamente esta garantia da Operação.

(aa) Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLAUSULA DEZOITO - DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

18.2. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

18.3. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

18.4. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

18.5. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

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

CLÁUSULA DEZENOVE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

19.1 Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

CLÁUSULA VINTE - FORO

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

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

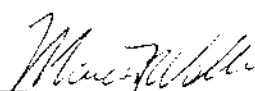
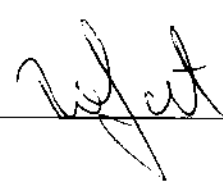
O presente Termo de Securitização é firmado em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 22 de outubro de 2019.

(Restante da página deixado intencionalmente em branco.)

A handwritten signature in black ink, located in the lower right quadrant of the page. It consists of a series of fluid, connected strokes, including a prominent loop and a trailing flourish.

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 161ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado em 22 de outubro de 2019.)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

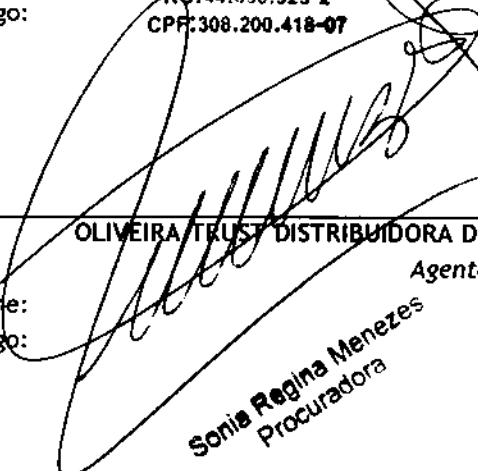
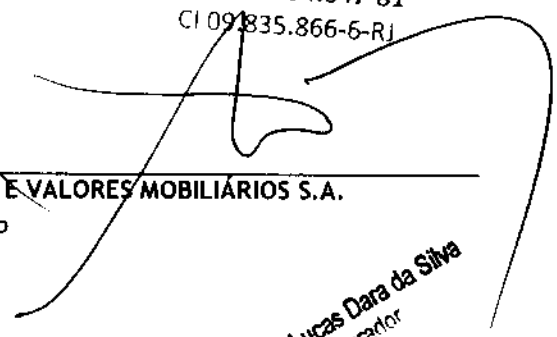
Nome: **Marcos Ribeiro do Valle Neto**
RG: 44.858.325-2
CPF: 308.200.418-07

Nome:
Cargo:

Rodrigo Faria Estrada
CPF 045.294.047-81
CI 091835.866-6-RJ

Cargo:

Cargo:

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

Agente Fiduciário

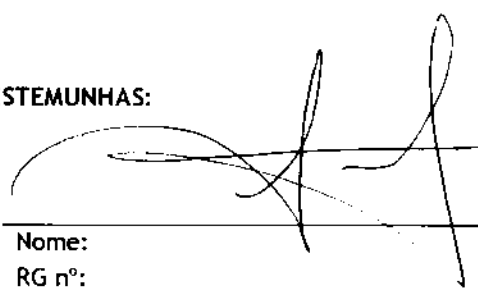
Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

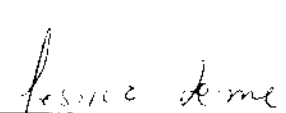
Sonia Regina Menezes
Procuradora

Ricardo Lucas Dora da Silva
Procurador

TESTEMUNHAS:



Nome:
RG nº:
CPF nº: **Renato Gouveia Borgonove**
RG: 19.896.765-2
CPF: 157.716.178-57



Nome:
RG nº: **Jessica Cristina de O. Leme**
RG: 49.199.963-X
CPF nº: **CPF: 383.283.958-61**

ANEXO I
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 161ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 22 DE
OUTUBRO DE 2019

Características dos Créditos Imobiliários

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 22 de Outubro de 2019			
SÉRIE	Única	NÚMERO	Manhattan01	TIPO DE CCI			INTEGRAL
1. EMISSOR							
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 09.304.427/0001-58							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894- CJ 52, Jardim Paulistano							
COMPLEMENTO		N/A	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 01451-902
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052							
COMPLEMENTO		13º andar, sala 132 (parte)	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP 04534-004
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: INCORPORADORA E CONSTRUTORA PIBB S.A.							
CNPJ: 05.299.010/0001-93							
ENDEREÇO: Avenida Santos Dumont, nº 2.122							
COMPLEMENTO		sala 2.101	CIDADE	Fortaleza	UF	CE	CEP 60150-160
4. GARANTIAS - (i) a Alienação Fiduciária de Imóveis Manhattan Beach Riviera; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis Manhattan Summer Park; (iii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) a Alienação Fiduciária de Quotas MVC; e (v) a Fiança							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).							
TÍTULO: "Escritura Particular da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da Incorporadora e Construtora PIBB S.A."							
DESCRIÇÃO: Emitida em 22 de Outubro de 2019, por meio da qual a Devedora emitiu Debêntures à Emissora no valor total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) para financiamento imobiliário, e os recursos serão destinados exclusivamente a investimentos a serem realizados nos Empreendimentos Alvo indicados abaixo.							
IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTO:							
Empreendimento	Cartório		Matrícula nº	Endereço			
MANHATTAN SUMMER PARK	Cartório de Registro de Imóveis 1ª Zona - Comarca de Fortaleza/CE		78080	Rua Gontran Giffoni, 100, Guararapes, Fortaleza - CE			
MANHATTAN BEACH RIVIRA	Cartório de Registro de Imóveis Joaquim Pereira - 3 Ofício - Comarca de Aquiraz/CE		2689	Um Ens Praia I Catu - Aquiraz /Ce			
MANHATTAN SAINT PAUL	2º Tabelionato de notas de Registros de imóveis da comarca de Piauí		23602	Av. Senador Arêa Leão, 2355			

MANHATTAN NEW YORK	5º Ofício de Imóveis da Comarca de Fortaleza - Ceará	19336	Rua Jose Carneiro da Silveira, 40
SUN CITY	Cartório de Registro de Imóveis Joaquim Pereira - 3 Ofício - Comarca de Aquiraz/CE	1790 e 1791	Um Ens Praia I Catu - Aquiraz /Ce
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO			
6.1 DATA E LOCAL DE EMISSÃO	22 de Outubro de 2019, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.		
6.2 PRAZO TOTAL	2.435 (dois mil quatrocentos e trinta e cinco) dias, tendo seu vencimento final em 22 de junho de 2026.		
6.3 VALOR PRINCIPAL	R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão.		
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	N/A		
7.5 JUROS	CDI + 5,70 % a.a.		
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Pagamento mensal de Juros Remuneratórios e amortização do principal conforme o disposto na Cláusula 4.10.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.		
6.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.		
6.8 ENCARGOS	Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida		

ANEXO II
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 161ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 22 DE
OUTUBRO DE 2019

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

Período:	Data de Pagamento do CRI	Valor Global da 161ª Série	Preço Unitário (P.U.) (SDI) - 161ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
missão	22/10/2019	R\$50.000.000,00	R\$1.000,00		
	25/11/2019	R\$50.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
2	24/12/2019	R\$50.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
3	23/01/2020	R\$50.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
4	27/02/2020	R\$50.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
5	24/03/2020	R\$50.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
6	23/04/2020	R\$50.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
7	25/05/2020	R\$50.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
8	23/06/2020	R\$50.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
9	23/07/2020	R\$50.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
10	25/08/2020	R\$50.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
11	23/09/2020	R\$50.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
12	23/10/2020	R\$45.000.000,00	R\$900,00	10,0000%	Sim
13	24/11/2020	R\$45.000.000,00	R\$900,00	0,0000%	Sim
14	23/12/2020	R\$45.000.000,00	R\$900,00	0,0000%	Sim
15	25/01/2021	R\$45.000.000,00	R\$900,00	0,0000%	Sim
16	23/02/2021	R\$45.000.000,00	R\$900,00	0,0000%	Sim
17	23/03/2021	R\$45.000.000,00	R\$900,00	0,0000%	Sim
18	23/04/2021	R\$40.999.995,00	R\$820,00	8,8889%	Sim
19	25/05/2021	R\$40.999.995,00	R\$820,00	0,0000%	Sim
20	23/06/2021	R\$40.999.995,00	R\$820,00	0,0000%	Sim
21	23/07/2021	R\$40.999.995,00	R\$820,00	0,0000%	Sim
22	24/08/2021	R\$40.999.995,00	R\$820,00	0,0000%	Sim
23	23/09/2021	R\$40.999.995,00	R\$820,00	0,0000%	Sim
24	25/10/2021	R\$36.999.994,49	R\$740,00	9,7561%	Sim
25	23/11/2021	R\$36.999.994,49	R\$740,00	0,0000%	Sim
26	23/12/2021	R\$36.999.994,49	R\$740,00	0,0000%	Sim
27	25/01/2022	R\$36.999.994,49	R\$740,00	0,0000%	Sim
28	23/02/2022	R\$36.999.994,49	R\$740,00	0,0000%	Sim
29	23/03/2022	R\$36.999.994,49	R\$740,00	0,0000%	Sim
30	25/04/2022	R\$32.499.981,16	R\$650,00	12,1622%	Sim
31	24/05/2022	R\$32.499.981,16	R\$650,00	0,0000%	Sim
32	23/06/2022	R\$32.499.981,16	R\$650,00	0,0000%	Sim
33	25/07/2022	R\$32.499.981,16	R\$650,00	0,0000%	Sim
34	23/08/2022	R\$32.499.981,16	R\$650,00	0,0000%	Sim
35	23/09/2022	R\$32.499.981,16	R\$650,00	0,0000%	Sim
36	25/10/2022	R\$26.999.976,85	R\$540,00	16,9231%	Sim
37	23/11/2022	R\$26.999.976,85	R\$540,00	0,0000%	Sim
38	23/12/2022	R\$26.999.976,85	R\$540,00	0,0000%	Sim
39	24/01/2023	R\$26.999.976,85	R\$540,00	0,0000%	Sim
40	23/02/2023	R\$26.999.976,85	R\$540,00	0,0000%	Sim
41	23/03/2023	R\$26.999.976,85	R\$540,00	0,0000%	Sim
42	25/04/2023	R\$21.999.986,13	R\$440,00	18,5185%	Sim

43	23/05/2023	R\$21.999.986,13	R\$440,00	0,0000%	Sim
44	23/06/2023	R\$21.999.986,13	R\$440,00	0,0000%	Sim
45	25/07/2023	R\$21.999.986,13	R\$440,00	0,0000%	Sim
46	23/08/2023	R\$21.999.986,13	R\$440,00	0,0000%	Sim
47	25/09/2023	R\$21.999.986,13	R\$440,00	0,0000%	Sim
48	24/10/2023	R\$17.999.992,66	R\$360,00	18,1818%	Sim
49	23/11/2023	R\$17.999.992,66	R\$360,00	0,0000%	Sim
50	26/12/2023	R\$17.999.992,66	R\$360,00	0,0000%	Sim
51	23/01/2024	R\$17.999.992,66	R\$360,00	0,0000%	Sim
52	23/02/2024	R\$17.999.992,66	R\$360,00	0,0000%	Sim
53	25/03/2024	R\$17.999.992,66	R\$360,00	0,0000%	Sim
54	23/04/2024	R\$13.999.998,29	R\$280,00	22,2222%	Sim
55	23/05/2024	R\$13.999.998,29	R\$280,00	0,0000%	Sim
56	25/06/2024	R\$13.999.998,29	R\$280,00	0,0000%	Sim
57	23/07/2024	R\$13.999.998,29	R\$280,00	0,0000%	Sim
58	23/08/2024	R\$13.999.998,29	R\$280,00	0,0000%	Sim
59	24/09/2024	R\$13.999.998,29	R\$280,00	0,0000%	Sim
60	23/10/2024	R\$8.999.996,90	R\$180,00	35,7143%	Sim
61	25/11/2024	R\$8.999.996,90	R\$180,00	0,0000%	Sim
62	24/12/2024	R\$8.999.996,90	R\$180,00	0,0000%	Sim
63	23/01/2025	R\$8.999.996,90	R\$180,00	0,0000%	Sim
64	25/02/2025	R\$8.999.996,90	R\$180,00	0,0000%	Sim
65	25/03/2025	R\$8.999.996,90	R\$180,00	0,0000%	Sim
66	23/04/2025	R\$4.499.998,45	R\$90,00	50,0000%	Sim
67	23/05/2025	R\$4.499.998,45	R\$90,00	0,0000%	Sim
68	24/06/2025	R\$4.499.998,45	R\$90,00	0,0000%	Sim
69	23/07/2025	R\$4.499.998,45	R\$90,00	0,0000%	Sim
70	25/08/2025	R\$4.499.998,45	R\$90,00	0,0000%	Sim
71	23/09/2025	R\$4.499.998,45	R\$90,00	0,0000%	Sim
72	23/10/2025	R\$2.500.001,14	R\$50,00	44,4444%	Sim
73	25/11/2025	R\$2.500.001,14	R\$50,00	0,0000%	Sim
74	23/12/2025	R\$2.500.001,14	R\$50,00	0,0000%	Sim
75	23/01/2026	R\$2.500.001,14	R\$50,00	0,0000%	Sim
76	24/02/2026	R\$2.500.001,14	R\$50,00	0,0000%	Sim
77	24/03/2026	R\$2.500.001,14	R\$50,00	0,0000%	Sim
78	23/04/2026	R\$2.500.001,14	R\$50,00	0,0000%	Sim
79	25/05/2026	R\$2.500.001,14	R\$50,00	0,0000%	Sim
80	23/06/2026	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

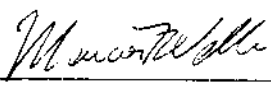
ANEXO III
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 161ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 22 DE
OUTUBRO DE 2019

Declaração da Emissora

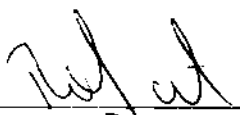
HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-902, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 09.304.427/0001-58, por seus representantes legais ao final assinados (doravante denominada simplesmente “Emissora”), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 161ª Série de sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição e a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132 (parte), Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), DECLARA, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 22 de outubro de 2019.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.



Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto
Cargo: RG:44.888.325-2
CPF:308.200.418-07



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

ANEXO IV
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 161ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 22 DE
OUTUBRO DE 2019

Declaração do Agente Fiduciário

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132 (parte), Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social (doravante denominada simplesmente "Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 161ª Série da 1ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), da HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), DECLARA, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 22 de outubro de 2019.

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

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO V
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 161ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 16 DE
OUTUBRO DE 2019

Declaração da Instituição Custodiante

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132 (parte), Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real ou Fidejussória, sob a Forma Escritural ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foi emitida 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário Integral, com garantia real ou fidejussória, sob a forma escritural ("CCI"), DECLARA, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 161ª Série da 1ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Habitasec Securitizadora S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado nesta data entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/97. O regime fiduciário foi registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

São Paulo, 22 de outubro de 2019.

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

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO VI
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 161ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 22 DE
OUTUBRO DE 2019

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 1ª
Número da Série: 161ª
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Quantidade: 50.000
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Instrução CVM nº 583, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 22 de outubro de 2019.

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

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:



ANEXO VII
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 161ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 22 DE
OUTUBRO DE 2019

Outras Emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário tenha atuado como agente fiduciário no período:

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 43	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.937.619,60	Quantidade de ativos: 65
Data de Vencimento: 10/04/2025	
Taxa de Juros: 8,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - da Securitizadora: Verificação do Fundo de Performance; e - da Devedora: Demonstrações financeiras da Cedente e verificação dos índices financeiros pela Securitizadora, referente ao ano de 2018.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliário oriundos do Contrato de Locação; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 371.058 do 9º Ofício de Imóveis do Rio de Janeiro; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de cartão de crédito decorrentes da exploração comercial do empreendimento hoteleiro administrado pela Devedora, o qual deverá equivaler a 110% da próxima parcela de amortização e remuneração de CRI; (v) Fiança prestada pela Amelpar Participações Ltda, Sra. Eulália Balbina Lema Suarez e Sr. Secundino Lema Suarez, no Contrato de Cessão; (vi) Fundo de Reserva equivalente a 4 parcelas integrais imediatamente vincendas dos CRI; e (vii) Fundo de Performance equivalente a 4 parcelas integrais imediatamente vincendas dos CRI.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 45	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.158.211,50	Quantidade de ativos: 10
Data de Vencimento: 23/04/2018	
Taxa de Juros: 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Pendências: - da Devedora: Estão pendentes os aditamentos aos documentos da operação decorrentes das AGT de 18/04/2018: Cópia do 3º Aditamento a Cessão Fiduciária - Kappa, Residencial Imperial e El Shadai; e - da Devedora: Está pendente o aditamento ao documento da operação decorrente da AGT de 14/12/2018: Cópia do 1º Aditamento à CCB (ESH02); - da Devedora: Na data 05.12.2018 foi notificada a Devedora para recompor o Fundo de Reserva no prazo de 05 (cinco) dias úteis. O valor que deverá ser recomposto é de R\$ 172.489,61. No entanto, não ocorreu a recomposição e na AGT do dia 14/12/2018 deu um prazo de 06 meses para recomposição. No último Relatório de Gestão recebido (Junho), o Fundo de Reserva ainda se encontra desenquadrado; e - da Securitizadora: Está pendente o aditamento ao documento da operação decorrente da AGT de 19/02/2019: 1º Aditamento ao Termo de Securitização para contar a Nova curva aprovada na AGT em referência	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCBs nº ESH01 e ESH02, com a consequente constituição do Patrimônio Separado; (ii) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios oriundos da comercialização dos Empreendimentos Imobiliários Cessão Fiduciária, quais sejam Residencial Nova Morada, Residencial Maria Abadia, Residencial Jardins Brasil 2 e Parque Rosa Bororo, sendo certo que deverá ser mantido o percentual de 140% sobre o valor das obrigações garantidas (?Razão de Garantia?); (iii) Aval prestado por pessoas	

físicas nas CCBs (Srs. José Virgílio Ferreira Filho e Andrielly Carvalho Duarte Ferreira); (iv) Fundo de Reserva a ser mantido na Conta Centralizadora, equivalente a 20% do valor das 12 parcelas de amortização e juros dos CRI imediatamente posteriores à Data de Apuração; e (v) Alienação Fiduciária de Quotas representativas de 100% do capital social da El Shadal Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda - EPP.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 46	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5
Data de Vencimento: 20/11/2028	
Taxa de Juros: 13% a.a. na base 360.	
13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Pendências: - da Devedora: Estão pendentes os aditamentos aos documentos da operação decorrentes das AGT de 18/04/2018: Cópia do 3º Aditamento a Cessão Fiduciária - Kappa, Residencial Imperial e El Shadal; e - da Devedora: Está pendente o aditamento ao documento da operação decorrente da AGT de 14/12/2018: Cópia do 1º Aditamento à CCB (ESH02); - da Devedora: Na data 05.12.2018 foi notificada a Devedora para recompor o Fundo de Reserva no prazo de 05 (cinco) dias úteis. O valor que deverá ser recomposto é de R\$ 172.489,61. No entanto, não ocorreu a recomposição e na AGT do dia 14/12/2018 deu um prazo de 06 meses para recomposição. No último Relatório de Gestão recebido (Junho), o Fundo de Reserva ainda se encontra desenquadrado; e - da Securitizadora: Está pendente o aditamento ao documento da operação decorrente da AGT de 19/02/2019: 1º Aditamento ao Termo de Securitização para contar a Nova curva aprovada na AGT em referência	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCBs nº ESH01 e ESH02, com a consequente constituição do Patrimônio Separado; (ii) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios oriundos da comercialização dos Empreendimentos Imobiliários Cessão Fiduciária, quais sejam Residencial Nova Morada, Residencial Maria Abadia, Residencial Jardins Brasil 2 e Parque Rosa Bororo, sendo certo que deverá ser mantido o percentual de 140% sobre o valor das obrigações garantidas (?Razão de Garantia?); (iii) Aval prestado por pessoas físicas nas CCBs (Srs. José Virgílio Ferreira Filho e Andrielly Carvalho Duarte Ferreira); (iv) Fundo de Reserva a ser mantido na Conta Centralizadora, equivalente a 20% do valor das 12 parcelas de amortização e juros dos CRI imediatamente posteriores à Data de Apuração; e (v) Alienação Fiduciária de Quotas representativas de 100% do capital social da El Shadal Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda - EPP.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 48	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.206.042,74	Quantidade de ativos: 69
Data de Vencimento: 20/01/2021	
Taxa de Juros: 12,68% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Extrato atualizado do Fundo de titularidade de GCR comprovando o bloqueio das quotas nos termos do 2º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos da venda de unidades comerciais do Empreendimento construído no imóvel objeto da matrícula nº 45.752 do 2º Registro de Imóveis de Santa Catarina; (ii) Alienação Fiduciária de 40.000 cotas de emissão do Fundo de Investimento Imobiliário SC 401; e (iii) Coobrigação assumida pelo Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 no Contrato de Cessão.	

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

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório anual de gestão referente aos períodos de 2016 a 2018; e - Cálculo do índice de Cobertura do Serviço da Dívida desde o início da operação até a presente data.

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 54

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 600

Data de Vencimento: 15/05/2029

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório anual de gestão referente aos períodos de 2016, 2017 e 2018; - Registro da CCI que está pendente tendo em vista que há necessidade de ajuste na escritura, pois na CCIs estão descritos 162 eventos porém foram enviado na planilha com 156, ou seja, há um espaço entre 15/02/2016 até 15/07/2016 que está sem fluxo; e - Cálculo do Índice de Cobertura do serviço da dívida.

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 55

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 28

Data de Vencimento: 20/07/2022

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - da Devedora: Descumprimento pecuniário, devido ao não pagamento da parcela de amortização referente ao mês de setembro/17, no valor de R\$ 133.318,53; - da Devedora: Não recebimento pelo patrimônio separado dos valores referentes à venda dos lotes, conforme listado na notificação enviada pela Securitizadora em 21/09/17, no valor de R\$868.476,39, devidamente acrescidos das penalidades da cláusula 1.6 do Contrato de Cessão Fiduciária; - da Devedora: Não atendimento do prazo estabelecido para formalização do aditamento ao Contrato de Cessão

Fiduciária para atualizar a relação de créditos cedidos; - da Devedora: Comprovante de recomposição do Valor Mínimo da Garantia, conforme deliberado na AGT realizada em 18/04/2017; - da Devedora: Comprovante de pagamento da quantia de R\$ 1.854.595,28; e - da Securitizadora: Valor Mínimo de Garantia referente aos meses de julho de 2018 a agosto de 2019.

Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos da CCB nº DOMUS 1707/2015; (II) Alienação Fiduciária de 75% das cotas de emissão da Valência I - Pirapozinho Urbanizadora SPE Ltda; e (III) Cessão Fiduciária de 75% dos Direitos Creditórios oriundos da venda dos lotes do Empreendimento listados nos Anexos I e II do Contrato de Cessão Fiduciária.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 58

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 14.501.740,13

Quantidade de ativos: 48

Data de Vencimento: 14/08/2025

Taxa de Juros: 11,5% a.a. na base 360.

Status: ATIVO

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 59

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 3.625.435,03

Quantidade de ativos: 12

Data de Vencimento: 14/08/2025

Taxa de Juros: 11,5% a.a. na base 360.

Status: ATIVO

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 63

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00

Quantidade de ativos: 100000

Data de Vencimento: 12/11/2025

Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplimentos no período: Pendências: - da Devedora: Laudos de Avaliação de todos os imóveis de propriedade da Partage Empreendimentos S.A.; - da Devedora: Apólice do imóvel situado na AV. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900 (matrícula 162.178), com vigência a partir de 31.12.2018; - da Devedora: Demonstrações Financeiras da XPAR Empreendimentos e Participações LTDA, referente ao ano de 2018; e - da Devedora: Demonstrações Financeiras Auditadas da Partage

Empreendimentos S.A. e da Triage Empreendimentos e Participações S.A., acompanhada da abertura das dívidas e financiamentos por banco e operação, bem como cronograma de amortização da dívida, referente ao ano de 2018.

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 66

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 8.013.192,75

Quantidade de ativos: 25

Data de Vencimento: 15/07/2024

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão Mínima de Garantia corresponde a 120% (cento e vinte por cento) da PMT do CRI, referente aos meses de julho a setembro.

Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI e suas Garantias, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, (ii) Alienação Fiduciária de Ações ? SPE correspondente a 60% (sessenta por cento) das Ações de emissão da SPE São José dos Campos S.A., (iii) Alienação Fiduciária de Ações sobre a totalidade das ações de Emissão da FS Participações S.A., (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 60% (sessenta por cento) dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes da fase III do Empreendimento Imobiliário, (v) Cessão Fiduciária de Conta Centralizadora que receberá os recursos correspondentes a 60% (sessenta por cento) dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes da fase III do Empreendimento Imobiliário. Na Data de Emissão, as Garantias estão constituídas, mas não registradas, sendo que os respectivos protocolos e registros são condições suspensivas para o pagamento do valor da cessão no âmbito do Contrato de Cessão, consoante item 2.3 do referido contrato.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 79

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 47.000.000,00

Quantidade de ativos: 47000

Data de Vencimento: 10/03/2021

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendência: - da Devedora: Resposta da Gafisa à Notificação do dia 04/07/2019 enviada pela Habitasec Securitizadora. A resposta da Gafisa deverá contemplar os seguintes pontos, (i) Esclarecimento sobre o Processo Judicial nº 1053286-03.2019.8.26.0100; e (ii) Enviar comprovante da transferência do valor recebido pela venda do imóvel, correspondente ao valor de R\$ 398.643,00 para conta de titularidade da Habitasec.

Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários oriundos da CCB nº FP 0014/17 emitida pela Gafisa S.A., e representado por CCI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sobre os imóveis relacionados em cada um dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Cessão Fiduciária de Contas Correntes onde serão creditados todos os recursos decorrentes das futuras comercialização das unidades autônomas dos imóveis, bem como quaisquer outras receitas que sejam destinadas ao pagamento da CCB.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 85	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 20/08/2021	
Taxa de Juros: CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários oriundos da CCB nº 120820-1; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Anexo II de cada um dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrado entre cada uma das Fiduciárias e a Emissora.	

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 92	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.595.000,00	Quantidade de ativos: 3595
Data de Vencimento: 25/08/2021	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - da Securitizadora: Comprovação da manutenção do Fundo de Reserva, referente ao mês de setembro; - da Devedora: Declaração da Devedora atestando o cumprimento das obrigações, nos períodos de outubro/2018 a dezembro/2018 e janeiro/2019 a março/2019; - da Securitizadora: cópia do 2º Aditamento à CCB, constando o ajuste do valor da CCB; - da Securitizadora: 1 via original do 1º Aditamento à CCI constando o ajuste do valor da CCB para fins de aditamento na B3; - da Securitizadora: cópia do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão registrado em RTD de São Paulo e de Santos, constando o ajuste do valor da CCB; e - da Securitizadora: cópia dos Contratos e/ou Aditamentos aos Contratos de AF, bem como das respectivas matrículas comprovando tais registros	
Garantias: (I) Regime Fiduciário Instituído sob os Créditos decorrentes da CCB nº FP FIIV 02/2017, representados por CCI; (II) Alienação Fiduciária de Imóveis; (III) Flança consubstanciada pelas pessoas físicas Srs. Fabio Freitas Romano, Guilherme Augusto Soares Benevides e Gilberto Bernardo Benevides.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 97	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.000.000,00	Quantidade de ativos: 28000
Data de Vencimento: 26/10/2021	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários oriundos da CCB nº FP FIIV 03/17; (II) Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Anexo II do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis,	

celebrado entre a Fiduciante e a Emissora; e (iii) Garantia Fidejussória prestada pelos Fladores os Srs. Eduardo Antonio Sahadi Ditolvo, Heloisa Helena Sitrangulo Ditolvo, Júlio César da Silveira Lemos, Glauro Guimarães Lemos e Cláudio José Sitrangulo no âmbito do Contrato de Cessão.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 99	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.500.000,00	Quantidade de ativos: 8500
Data de Vencimento: 27/12/2021	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Fundo de Reserva: (i) Valor equivalente a 3 (três) meses de Juros Remuneratórios baseado na estimativa de valor para os 3 (três) meses subsequentes a Data de Pagamento; e (ii) Valor equivalente a 6 (seis) meses de despesas relacionadas a condomínio e IPTU dos Imóveis, referente aos meses de março a setembro; - Aditamento ao Contrato de Custódia para prever o novo valor de registro das novas 59 CCI's conforme e-mail do Nilson em 04/12/2018, bem como realização de tal cobrança; - Via original da AGT de maio assinada; - Via original do 1º aditamento ao Termo de Securitização constando a nova estrutura da operação; - Cópia das 17 unidades em garantia comprovando os registros da Alienação Fiduciária.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários oriundos das CCB nº FP FIIV 01/18 a 60/18; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Anexo II dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Garantia Fidejussória consubstanciada por pessoas físicas, definidas na cláusula 1.1 do Termo de Securitização; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 100	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.300.000,00	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 25/11/2020	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Comprovação dos registros das garantias junto aos imóveis.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis de propriedade da Viareggio SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme identificados no Anexo I do respectivo contrato; (iii) Flança consubstanciada por pessoas físicas no âmbito do Contrato de Cessão; e (iv) Fundo de Reserva constituído através da retenção de parte do Preço de Aquisição Líquido, na forma da cláusula 2.9.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 107	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 25/02/2022	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração da Devedora de inoccorrência de Evento de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários para a sua comprovação, referente ao 1º Semestre de 2019; - Verificar se algum empreendimento imobiliário ficou 6 meses consecutivos sem registrar vendas. Caso positivo, será necessária a apresentação, pela Devedora, um laudo de avaliação com prazo de validade de 12 meses; e - Comprovação dos registros das garantias.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis de propriedade da TRIUNFO BAHIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e a LISBOA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA., em conjunto, registrados sob as matrículas identificadas no Anexo II de cada um dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Garantia Fidejussória consubstanciada por pessoas físicas; e (iii) Fundo de Reserva cujo valor total deverá cobrir o montante equivalente às seguintes despesas, a ser recalculado mensalmente (a) valor equivalente a 3 (três) meses de Juros	

Remuneratórios, com base na última Taxa DI (conforme definido no Termo de Securitização) divulgada pela B3; e (b) valor equivalente a 6 (seis) meses de despesas relacionadas a condomínio e IPTU dos Imóveis objeto das Alienações Fiduciárias.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 108	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.600.000,00	Quantidade de ativos: 5600
Data de Vencimento: 25/02/2022	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia assinada do Contrato de Alienação Fiduciária dos Imóveis objeto de reforço de garantia, conforme AGT de 11/09/2018; e - Cópia das matrículas comprovando os registros das garantias da largada e do reforço de garantia acima descrito: Matrícula: 87.306, 87.336, 87.976, 87.984, 145.879, 145.880, 145.881 e 145.882	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis de propriedade da CHÁCARA SANTA MÔNICA SPE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., registrados sob as matrículas identificadas no Anexo I do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Garantia Fidejussória consubstanciada por pessoas físicas; e (iii) Fundo de Reserva cujo valor total deverá cobrir o montante equivalente as seguintes despesas, a ser recalculado mensalmente (a) 3 (três) meses de Juros Remuneratórios, com base na última Taxa DI (conforme definido abaixo) divulgada pela B3; e (b) 6 (seis) meses de despesas relacionadas a condomínio e IPTU dos Imóveis.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 111	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90000
Data de Vencimento: 30/06/2022	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante da verificação da Razão de Garantia Corrente (200%), referente março a setembro; - Verificação do Fundo de Reserva, referente aos meses de abril a agosto; - Comprovante do repasse de R\$ 5.548.089,17, de acordo com a notificação do dia 30.05.2019; - Matrículas dos imóveis (Anexo II da AF de Imóveis) contendo o cancelamento da hipoteca; - Cópia das matrículas dos imóveis em garantia comprovando o registro da AF em favor da Securitizadora; - Cópia do Boletim de Subscrição das debêntures; - Declaração atestando a ocorrência ou não dos eventos de Vencimento Antecipado, referente aos períodos do Segundo Semestre de 2018 e Primeiro Semestre de 2019; - Balançetes Trimestral, referente aos Trimestres de 2018, 1º Trimestre de 2019 e 2º Trimestre de 2019; - Declaração, assinada pela Emissora, demonstrando a correta destinação dos recursos, nos períodos de julho a setembro, outubro a dezembro, janeiro a março, abril a junho e julho a setembro; e - Cópia registrada na junta comercial do 1º aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 114	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 25/07/2022	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Emissora, referente ao ano de 2018; e - Relatório de Destinação de Recursos nos termos do Anexo VI da CCB, descrevendo os valores e percentuais destinados a cada empreendimento alvo aplicado no respectivo período, referente ao período de fevereiro a abril e maio a julho.	

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 119	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 29/09/2022	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Trimestral de Destinação de Recursos, contendo os valores e percentuais destinados a cada Empreendimento Alvo, acompanhado dos comprovantes e o cronograma de avanço de obras de cada Empreendimento Alvo, nos termos do Anexo IV da CCB, referente aos Trimestres de Outubro/2018 a Dezembro/2018, Janeiro/2019 a Março/2019, Abril/2019 a Junho/2019 e Julho/2019 a Setembro/2019.	
Garantias: Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; Aliações Fiduciárias de Imóveis sobre imóveis livres e desembaraçados de quaisquer ônus; Fiadores, sendo estes 5 pessoas físicas, assumindo a responsabilidade pelo pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; Fundo de Reserva, cujo valor total deverá cobrir o montante, apurado mensalmente, equivalente a 3 parcelas de Juros Remuneratórios e 6 meses de despesas relacionadas a condomínio e IPTU dos Imóveis.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 120	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 33.000.000,00	Quantidade de ativos: 33000
Data de Vencimento: 10/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,95% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apuração do Índice de Garantia, com descrição individualizada da totalidade dos Direitos Creditórios recebidos e pagos na Conta Arrecadadora, referente aos meses de julho e agosto; - Cópia do Termo de Liberação da Alienação Fiduciária do Imóvel Ribeirão ao Banco ABC Brasil S.A, como garantia da CCB 4841618, conforme cl. 2.5 do Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel Ribeirão; - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de outubro a dezembro; - Relatório de Destinação de Recursos, contendo os comprovantes, cronograma de avanço de obras dos Empreendimentos Alvo, nos moldes do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures, em linha com a estimativa de destinação descrita no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, referente aos períodos entre 01/01/2019 a 28/02/2019 (devido em março), 01/03/2019 a 31/05/2019 (devido em junho) e 01/06/2019 a 30/08/2019 (devido em setembro); - Cópia do cronograma de avanço de obras dos Empreendimentos Alvo dos períodos acima; - Cópia da matrícula 157.008 e 81.150 comprovando o registro da garantia; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização; - 2º Aditamento a Emissão de CCI; - 1º Aditamento a Escritura de Debêntures registrado na Junta Comercial; - 2º Aditamento a Escritura de Debêntures registrado na Junta Comercial; - 1º Aditamento ao Contrato de Cessão registrado no RTD SP e Ribeirão Preto; e - 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD Ribeirão Preto.	
Garantias: Os CRI contarão com as seguintes garantias: (i) Aliações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária; e (iv) Fundo de Reserva. Garantia compartilhada com a Série 121ª da 1ª Emissão da Habitasec.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 121	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.000.000,00	Quantidade de ativos: 17000
Data de Vencimento: 10/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,95% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apuração do Índice de Garantia, com descrição individualizada da totalidade dos Direitos Creditórios recebidos e pagos na Conta Arrecadadora, referente aos meses de julho e agosto; - Cópia do Termo	

de Liberação da Alienação Fiduciária do Imóvel Ribeirão ao Banco ABC Brasil S.A, como garantia da CCB 4841618, conforme cl. 2.5 do Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel Ribeirão; - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de outubro a dezembro; - Relatório de Destinação de Recursos, contendo os comprovantes, cronograma de avanço de obras dos Empreendimentos Alvo, nos moldes do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures, em linha com a estimativa de destinação descrita no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, referente aos períodos entre 01/01/2019 a 28/02/2019 (devido em março), 01/03/2019 a 31/05/2019 (devido em junho); - Cópia do cronograma de avanço de obras dos Empreendimentos Alvo dos períodos acima; - Cópia da matrícula 157.008 e 81.150 comprovando o registro da garantia; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização; - 2º Aditamento a Emissão de CCI; - 1º Aditamento a Escritura de Debêntures registrado na Junta Comercial; - 2º Aditamento a Escritura de Debêntures registrado na Junta Comercial; - 1º Aditamento ao Contrato de Cessão registrado no RTD SP e Ribeirão Preto; e - 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD Ribeirão Preto.

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 123

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 10000

Data de Vencimento: 29/12/2022

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovantes de verificação da manutenção do Fundo de Reservas e Fundo de Despesas, referente ao mês de agosto; - Relatório contendo as informações das despesas relacionadas a condomínio e IPTU dos Imóveis, referente aos últimos 06 (seis) meses, referente ao mês de agosto; - Relatório Trimestral de Destinação de Recursos, por meio de declaração na forma descrita no Anexo III à Escritura de Debêntures, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora acompanhada do cronograma físico financeiro do Empreendimento Alvo, bem como do contrato social da proprietária do Empreendimento Alvo e cópias dos contratos que deram origem, respectivas notas fiscais e seus arquivos no formato "XML", referente ao período 01/06/2019 a 31/08/2019; - da Devedora: Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP; e - da Devedora: Livro de Registro de Debêntures Nominativas, constando a Securitizadora como titular das debêntures.

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 124

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 60000

Data de Vencimento: 21/01/2029

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Gerencial, contendo as informações identificadas por lote e que estão descritas no Contrato de Cessão Fiduciária, referente aos meses de dezembro a agosto; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 01, registrado no RTD da Cidade de Goiânia /GO; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 03, registrado no RTD da Cidade de Goiânia /GO; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 04, registrado nos RTDs da Cidade de Goiânia /GO e Mateus/ES; - Contrato de Cessão de Créditos, registrado nos RTDs de Goiânia/GO e São Mateus/ES; - Contrato de Cessão Fiduciária 04, registrado no RTD da Cidade de São Mateus/ES; - Aditamento Anual ao Contrato de Cessão Fiduciária 01, para contemplar o status quo das vendas de lotes do Empreendimento 01 e a atualização dos Anexo I e II, cujo prazo era 31/01/2019, registrado nos RTDs da Cidade de Cuiabá/MT e São Paulo/SP; - Aditamento Anual ao Contrato de Cessão Fiduciária 02, para contemplar o status quo das vendas de lotes do Empreendimento 02 e a atualização dos Anexo I e II, cujo prazo era 31/01/2019, registrado nos RTDs da Cidade de Tangará/MT e São Paulo/SP; - Aditamento Anual ao Contrato de Cessão Fiduciária 03, para contemplar o status quo das vendas de lotes do Empreendimento 03 e a atualização dos Anexo I e II, cujo prazo era 31/01/2019, registrado nos RTDs da Cidade de Cuiabá/MT e São Paulo/SP; - Aditamento Anual ao Contrato de Cessão Fiduciária 04, para contemplar o status quo das vendas de lotes do Empreendimento 04 e a atualização dos Anexo I e II, cujo prazo era 31/01/2019, registrado nos RTDs da Cidade de São Mateus/ES e São Paulo/SP; - Notificação aos

Adquirentes dos empreendimentos, acerca da presente cessão fiduciária de Direitos Creditórios; - Comprovação do pagamento pela Devedora 01 BrDU SPE VÁRZEA GRANDE LTDA. da Cédula de Crédito Bancário e dos respectivos créditos imobiliários, os quais encontram-se vinculados à 8ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A. (?Dívida?), com a consequente liberação da cessão fiduciária de direitos creditórios referentes aos lotes do Empreendimento 01 (?Condição Suspensiva?); - Alteração do Contrato Social da Devedora 01 BrDU SPE VÁRZEA GRANDE LTDA., fazendo constar as quotas alienadas em favor da Securitizadora, registrada na Junta Comercial; - Alteração do Contrato Social da Devedora 02 BrDU SPE TANGARÁ DA SERRA LTDA., fazendo constar as quotas alienadas em favor da Securitizadora, registrada na Junta Comercial; - Alteração do Contrato Social da Devedora 03 BrDU SPE CUIABÁ 01 LTDA., fazendo constar as quotas alienadas em favor da Securitizadora, registrada na Junta Comercial; - Alteração do Contrato Social da Devedora 04 BrDU SPE SÃO MATEUS LTDA., fazendo constar as quotas alienadas em favor da Securitizadora, registrada na Junta Comercial; - Relatório Trimestral comprovando a Destinação dos Recursos das Cédulas, conforme modelo no Anexo VII do Termo de Securitização, referente ao período de janeiro a março/19 e abril a junho/19; - Demonstrações financeiras, balancetes, acompanhados de notas explicativas das Devedoras 01 a 04 referente ao encerramento de 31/12/2018, cujo prazo era 30 de abril/19; e - Demonstrações financeiras, balancetes, acompanhados de notas explicativas da BRDU Urbanismo (Avalista) referente ao encerramento de 31/12/2018, cujo prazo era 30 de abril/19.

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 129	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 74.000.000,00	Quantidade de ativos: 74000
Data de Vencimento: 29/11/2022	
Taxa de Juros: CDI + 2,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Fundo de Despesas, referente a fevereiro a agosto; - Relatório Trimestral, com a descrição detalhada e exaustiva da Destinação de Recursos nos termos do Anexo VI da CCB, descrevendo os valores e percentuais destinados a cada Empreendimento Alvo aplicado no respectivo período, dezembro/2018 a fevereiro/2019, março/2019 a maio/2019 e junho/2019 a agosto/2019; e - Cópia assinadas dos 11 Contratos de Alienação Fiduciária.	
Garantias: Os CRI contarão com a seguinte garantia: Alienações Fiduciárias de Imóveis	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 130	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 29/01/2021	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado nos RTDs da Cidade de São Paulo/SP e Rio de Janeiro/RJ; - da Devedora: Alteração do Contrato Social da Sociedade RAIE RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., constando o registro da garantia em favor da Securitizadora, devidamente registrado na junta comercial competente (JUCERJA); - da Devedora: Contrato de Cessão, devidamente registrado no RTD do Rio de Janeiro/RJ; - da Devedora: Contrato de Distribuição, devidamente assinado pelas partes; - Documentos de aprovação societária da emissão e outorga das garantias, devidamente registrados nas Juntas Comerciais, de: Raie Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda, Even Construtora e Incorporadora S.A e Evenpar Participações Societárias Ltda; - da Devedora: Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóvel, devidamente assinado pelas partes, caso tenha sido constituído em substituição à Quotas em garantia (prazo até 31/03/2020), acompanhada das matrículas comprovando o registro da garantia; - da Devedora: Relatório Trimestral de comprovação da Destinação dos Recursos e o cronograma de avanço de obras do Empreendimento Alvo, nos termos da CCB, referente ao período dezembro/18 a fevereiro/19 e março/19 a agosto/19; e - da Securitizadora: Verificação da manutenção da Razão de Garantia em no mínimo 150% do valor total das Obrigações Garantidas, referente aos meses de dezembro/2018 a agosto/2019.	
Garantias: Aval prestado pela Even Construtora e Incorporadora S.A.; Alienação Fiduciária de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Quotas que será mantida válida e em vigor até a efetiva constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 132	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 76.000.000,00	Quantidade de ativos: 76000
Data de Vencimento: 16/01/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Rating atualizado, referente ao período de 21/04/2019 a 21/07/2019; - Cópia do Contrato de Cessão de Créditos - Fernão Dias, devidamente registrado no RTD de São Paulo/SP; - Cópia do Contrato de Cessão de Créditos - Privalia, devidamente registrado no RTD de São Paulo/SP; - Cópia do Instrumento de Alienação Fiduciária - Fernão Dias, devidamente registrado no RGI competente; - Cópia da matrícula constando a Alienação Fiduciária - Fernão Dias; - Cópia do Instrumento de Alienação Fiduciária - Privalia, devidamente registrado no RGI competente; - Cópia da matrícula constando a Alienação Fiduciária - Privalia; - Cópia da Notificação acerca da Cessão Fiduciária, nos termos do Anexo II da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, devendo constar a informação de que todos os valores referente aos contratos de locação deverão ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; - Cópia da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Fernão Dias, devidamente registrado no RTD de SP/SP; - Cópia da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Privalia, devidamente registrado no RTD de SP/SP; e - 1º Aditamento à CCI firmado em janeiro de 2019 para fins de custódia.	
Garantias: (I) Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários lastro; (II) Alienação Fiduciária do Imóvel Fernão Dias; (III) Alienação Fiduciária do Imóvel Privalia; (IV) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Fernão Dias; (V) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Privalia; e (VI) Fundo de Reserva no valor mínimo equivalente a 1 (uma) parcela média dos CRI dos próximos 12 (doze) meses.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 135	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.251.000,00	Quantidade de ativos: 22251
Data de Vencimento: 25/08/2029	
Taxa de Juros: 9,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - da Securitizadora: Verificação da Razão Mínima Mensal (135%), referente aos meses de abril a julho; - Cópia do Contrato de Distribuição, devidamente assinado; - Cópia da notificação aos locatários quanto a Cessão Fiduciária; - Relatório de Medição de Obras contendo informações relativas ao andamento das obras do Empreendimento, bem como um comparativo de evolução entre o previsto no Cronograma Físico-Financeiro do Anexo VI e o efetivamente executado, referente aos períodos de julho a setembro; - Cópia do Laudo de Avaliação emitido em fevereiro de 2019, pela Prime Yield ? Consultoria e Avaliação Patrimonial Ltda. - Apólice de Seguro do Imóvel em garantia constando a Habitasec como beneficiária/endorosso, conforme cl. 3.1.1 e 3.1.2 do Instrumento de Alienação Fiduciária; - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para fins de atualização dos recebíveis em garantia, devidamente assinado e registrado no RTD de SP/SP; - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para fins de atualização dos recebíveis em garantia, devidamente assinado e registrado no RTD de Aracaju/SE; e - Cópia da notificação aos locatários quanto ao objeto do 1º Aditamento à Cessão Fiduciária.	
Garantias: A Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária, a Fiança, Fundo de Reserva e a Coobrigação.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 136	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.500.000,00	Quantidade de ativos: 10500
Data de Vencimento: 28/02/2024	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - da Securitizadora: Verificação da Razão Mínima de Garantia, referente aos meses de março a setembro; - da Devedora: Cópia dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente assinados	

e/ou registrados; e - da Devedora: Relatório Trimestral de Destinação de Recursos nos termos do Anexo IV da CCB, referente aos períodos de 01/03/2019 a 31/05/2019 e 01/06/2019 a 31/08/2019.

Garantias: (I) Fiança; (II) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (III) Alienação Fiduciária.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 138

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 15000

Data de Vencimento: 10/04/2023

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação da prenotação (a) dos Instrumentos de AF para registro e (b) da CCI para averbação, perante o RGI competente, cujo o valor total dos imóveis, corresponda a, no mínimo de 120%; - Relatório de Destinação de Recursos, na forma do Anexo VI da Escritura de Debêntures que deverão estar acompanhadas dos documentos comprobatórios que demonstrem a correta destinação do Valor da Emissão, referente ao período de abril/2019 a junho/2019; - Cópia dos Contratos de Alienação Fiduciária que contemplem as matrículas 93.088, 440.688, 55.180, 107.207, devidamente assinados; - Cópia autenticada do Livro de Transferência de Debêntures Nominativas; e - Cópia da Legal Opinion elaborada pelo assessor legal da operação.

Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis e Fiança.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 144

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 9.600.000,00

Quantidade de ativos: 96000

Data de Vencimento: 29/04/2024

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação do status do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no RGI competente; - Relatório com descrição detalhada da destinação dos recursos nos termos do Anexo IV CCB, descrevendo os valores e percentuais destinados a cada Empreendimento Alvo aplicado, no respectivo período, incluindo cópias dos contratos e notas fiscais no formato "XML", referente ao período de Maio a Julho; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente registrado; e - Cópia das matrículas com o devido registro da Alienação Fiduciária de Imóveis.

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 145

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 10000

Data de Vencimento: 15/05/2023

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências da AGT 27/06/2019: - 1º Aditamento ao Contrato de Cessão, para refletir a troca do imóvel, conforme deliberado no RTD de São Paulo/SP.

Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis; (II) Garantia Fidejussória e (III) Fundo de Reserva.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 147

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 60000

Data de Vencimento: 30/05/2023

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Fundo de Reserva, referente aos meses de junho a setembro; - Declaração Semestral atestando a ocorrência ou não dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários a comprovação dos eventos. (Sei Incorporação e Participações e Fiadores); - Balancete Trimestral da ASTN Participações, referente ao 2º Trimestre 2019 (encerrado em junho); - Via original do 1º Aditamento à CCI, para fins de custódia e, conforme o caso, aditamento na B3; - Matrículas constando o registro da Alienação Fiduciária de imóveis; - Relatório contendo os valores do preço médio do metro quadrado de venda de unidades pertencentes ao mesmo empreendimento imobiliário, diferenciando-se pela sua função residencial ou comercial, que tenham sido vendidas nos 06 meses anteriores, conforme cl. 5.1.1.6.1 da Escritura de Debêntures, referente aos meses de junho a agosto; - Laudos de Avaliação dos Imóveis objeto dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, se houver; - Cópia do Instrumento de 1º Aditamento da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Tabantiguera, devidamente registrados nos RGI competentes; e - Cópia das Matrículas Imóveis SPE Tabantiguera constando o registro do 1º Aditamento da Alienação Fiduciária de imóveis.	
Garantias: (I) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (II) Flanqa e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 154	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.500.000,00	Quantidade de ativos: 24500
Data de Vencimento: 11/08/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas constando o devido registro da Alienação Fiduciária; e - Notificação aos Adquirentes sobre a Cessão Fiduciária, nos moldes do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Flanqa; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 155	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.500.000,00	Quantidade de ativos: 10500
Data de Vencimento: 11/08/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas constando o devido registro da Alienação Fiduciária; e - Notificação aos Adquirentes sobre a Cessão Fiduciária, nos moldes do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária.	
Garantias: (I) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (II) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Flanqa; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 166	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 30/08/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Vendas dos Empreendimentos, contendo os valores do preço médio do metro quadrado de venda de unidades pertencentes ao empreendimento imobiliário, que tenham sido vendidas nos 06 (seis) meses anteriores; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, devidamente assinado e prenotado; e - Cópia do Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado no RTD de POA/RS.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis; (II) Flanqa; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 167	Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 56.000.000,00	Quantidade de ativos: 56000
Data de Vencimento: 11/03/2022	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP e no RTD de SP/SP; - Declaração atestando a ocorrência ou não dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários a comprovação dos eventos.(SEI Incor. e ASTN); e - Laudo de Avaliação dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fiança.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 169	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 28/09/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ENCERRADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fiança.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 173	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 30/03/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Cópia da CCB via não negociável, devidamente assinada.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 175	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.600.000,00	Quantidade de ativos: 20600
Data de Vencimento: 30/10/2023	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

ANEXO VIII

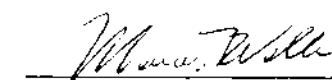
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 161ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 22 DE
OUTUBRO DE 2019

Declaração do Coordenador Líder

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/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Coordenador Líder" ou "Habitasec"), na qualidade de coordenador da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 161ª série da 1ª emissão ("Emissão"), em que a própria Habitasec atua na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Oferta e a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132 (parte), Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e 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 pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 22 de Outubro de 2019.

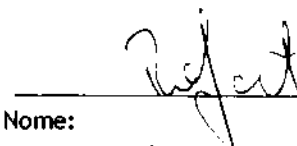
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.



Nome:

Cargo:

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



Nome:

Cargo:

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