



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 196ª 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.....	16
CLÁUSULA TERCEIRA – IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	19
CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI	21
CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI	22
CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL OU RESGATE ANTECIPADO TOTAL	24
CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	25
CLÁUSULA OITAVA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS	27
CLÁUSULA NONA – AGENTE FIDUCIÁRIO	29
CLÁUSULA DEZ – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	35
CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA GERAL	35
CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	40
CLÁUSULA QUATORZE - PUBLICIDADE.....	42
CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO	42
CLÁUSULA DEZESSEIS – NOTIFICAÇÕES	43
CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS.....	43
CLAUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS	50
CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	51
CLÁUSULA VINTE – FORO.....	51

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 196ª 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" ou "Securitizadora");

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

II. OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., 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 196ª 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.

"Aditamento ao Contrato de Financiamento 1"	<i>O Instrumento Particular de Sexta Rerratificação ao Instrumento Particular, Com Efeito de Escritura Pública, de Abertura de Crédito Para Construção de Empreendimento Imobiliário, Com Hipoteca em Garantia e Outras Avenças NR. 160.401.838, celebrado entre a Securitizadora, o Devedor Hipotecante 1 e os Fiadores, alterando o Contrato de Financiamento 1 e repactuando suas condições.</i>
"Aditamento ao Contrato de Financiamento 2"	<i>O Instrumento Particular de Sexta Rerratificação ao Instrumento Particular, Com Efeito de Escritura Pública, de Abertura de Crédito Para Construção de Empreendimento Imobiliário, Com Hipoteca em Garantia e Outras Avenças NR. 160.401.840, celebrado entre a Securitizadora, o Devedor Hipotecante 2 e os Fiadores, alterando o Contrato de Financiamento 2 e repactuando suas condições.</i>

“Aditamentos aos Contratos de Financiamento”	O Aditamento ao Contrato de Financiamento 1 e o Aditamento ao Contrato de Financiamento 2, quando denominados em conjunto.
“Adquirentes”	São os respectivos adquirentes das Unidades, nos termos de cada Contrato de Venda e Compra.
“Afiliadas”	É qualquer sociedade que seja controlada pelos Devedores Hipotecantes e/ou pelos Garantidores, ou seja controlada, direta ou indiretamente, pelo controlador dos Devedores Hipotecantes e/ou dos Garantidores.
“Agente Fiduciário”:	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada.
“Alienações Fiduciárias de Imóveis Estoque”	As alienações fiduciárias a serem constituídas sobre as Unidades em Estoque do Imóvel 1 e do Imóvel 2, pelo respectivo Devedor Hipotecante, na qualidade de proprietário e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 1 e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 2, respectivamente.
“Alienação Fiduciária Jardim Des Artes”	A alienação fiduciária a ser constituída sobre o Imóvel 3, pela Fiduciante 3, na qualidade de proprietária e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 3.
“Alienação Fiduciária Alfa 1”	A alienação fiduciária a ser constituída sobre o Imóvel 4, pela Fiduciante 4, na qualidade de proprietária e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 4.
“Alienação Fiduciária Alfa 2”	A alienação fiduciária a ser constituída sobre o Imóvel 5, pela Fiduciante 5, na qualidade de proprietária e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 5.
“Alienação Fiduciária Alfa 3”	A alienação fiduciária a ser constituída sobre o Imóvel 6, pela Fiduciante 6, na qualidade de proprietária e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 6.
“Alienações Fiduciárias de Imóveis”	Quando denominadas em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis Estoque, a Alienação Fiduciária Jardim Des Artes, a Alienação Fiduciária Alfa 1, a Alienação Fiduciária Alfa 2 e a Alienação Fiduciária Alfa 3.
“ANBIMA”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 13º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
“Aplicações Financeiras Permitidas”	São os investimentos em: (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional;

	(ii) certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A., ou Banco Santander (Brasil) S.A., em ambos os casos com liquidez diária; e/ou (iii) fundos de investimento de renda fixa com perfil conservador, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa de emissão ou coobrigação de pessoa que seja considerada como de baixo risco de crédito, nos termos dos normativos das instituições reguladoras.
“Assembleia Geral de Titulares de CRI”:	Assembleia geral de titulares de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Onze deste Termo de Securitização.
“Banco Liquidante”:	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 sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI.
“Boletins de Subscrição”:	Boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta.
“B3”	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento Cetip UTM , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
“CCIs”	As 02 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário a serem emitidas pela Securitizadora nos termos da Escritura de Emissão de CCI e da Lei 10.931 para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários.
“Cessão de Créditos”	A cessão dos Créditos Imobiliários à Securitizadora, nos termos do Instrumento de Cessão, formalizando a transferência de todos os direitos previstos e inerentes decorrentes dos Créditos Imobiliários, sujeita à condição resolutiva indicada no respectivo Instrumento de Cessão.
“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”	A cessão fiduciária a ser constituída sobre os Direitos Creditórios, pelos Devedores Hipotecantes, na qualidade de titulares e fiduciários, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
“CETIP21”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização.
“CNPJ”:	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
“Código Civil”:	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“Código de Processo Civil”:	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.

“Compartilhamento de Garantias”	O compartilhamento das Garantias entre ambos os Contratos de Financiamento, para garantir as Obrigações Garantidas, em favor da Securitizadora.
“Condições Precedentes”:	São as condições precedentes para que os CRI sejam integralizados, sendo certo que os recursos de integralização serão disponibilizados aos respectivos Devedores Hipotecantes exclusivamente de acordo com as regras estipuladas na Cláusula Primeira de cada um dos Contratos de Financiamento.
“Conta Centralizadora” ou “Conta do Patrimônio Separado”:	Conta corrente nº 42.633-3, agência nº 7307, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 1”	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pelo Devedor Hipotecante 1, na qualidade de proprietário e fiduciante e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis 1.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 2”	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pelo Devedor Hipotecante 2, na qualidade de proprietário e fiduciante e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis 2.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 3”	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pelo Fiduciante 3, na qualidade de proprietário e fiduciante e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis 3.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 4”	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pelo Fiduciante 4, na qualidade de proprietário e fiduciante e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis 4.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 5”	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pelo Fiduciante 5, na qualidade de proprietário e fiduciante e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis 5.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 6”	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pelo Fiduciante 6, na qualidade de proprietário e fiduciante e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis 6.
“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”	O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 1, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 2, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 3, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 4, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 5 e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 6,

	quando denominados em conjunto.
“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”	<i>O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pelos Devedores Hipotecantes, na qualidade de titular e fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
“Contrato de Financiamento 1”	<i>O Instrumento Particular, Com Efeito de Escritura Pública, de Abertura de Crédito Para Construção de Empreendimento Imobiliário, Com Hipoteca em Garantia e Outras Avenças NR. 160.401.838</i> , celebrado entre o Credor Original, o Devedor Hipotecante 1 e os Fiadores na data de 16 de setembro de 2013, conforme aditado, inclusive pelo Aditamento ao Contrato de Financiamento 1.
“Contrato de Financiamento 2”	<i>O Instrumento Particular, Com Efeito de Escritura Pública, de Abertura de Crédito Para Construção de Empreendimento Imobiliário, Com Hipoteca em Garantia e Outras Avenças NR. 160.401.840</i> , celebrado entre o Credor Original, o Devedor Hipotecante 2 e os Fiadores na data de 20 de setembro de 2013, conforme aditado pelo Aditamento ao Contrato de Financiamento 2.
“Contratos de Financiamento”	O Contrato de Financiamento 1 e o Contrato de Financiamento 2, quando denominados em conjunto.
“Contratos de Garantia”	São, quando mencionados em conjunto: (i) os Contratos de Financiamento, para os fins das Fianças e da Hipoteca; (ii) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iv) o instrumento de constituição de qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Contratos de Venda e Compra”	São os 95 <i>contratos</i> celebrados entre cada um dos Devedores Hipotecantes e os respectivos Adquirentes das Unidades.
“Créditos Imobiliários”:	São todos os direitos creditórios decorrentes de ambos os Contratos de Financiamento e representados pelas CCIs, correspondentes à obrigação de cada um dos Devedores Hipotecantes de pagar a totalidade dos créditos oriundos dos respectivos Contratos de Financiamento, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos nos Contratos de Financiamento, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Devedores Hipotecante, ou titulados pela Securitizadora, por força dos Contratos de Financiamento, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Remuneração, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas em cada um dos Contratos de Financiamento.
“Credor Original”	O BANCO DO BRASIL S.A. , sociedade de economia mista, com sede no

	Setor de Autarquias Norte, Quadra 5, Lote B, na cidade de Brasília, Distrito Federal, inscrita no CNPJ sob nº 00.000.000/0001-91.
“CRI”:	Certificados de Recebíveis Imobiliários da 196ª 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.
“CRI em Circulação”, para fins de quórum:	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora e/ou titulados pelos Devedores Hipotecantes, pelos Fiadores e/ou por sociedades por eles controladas.
“CVM”:	A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, 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.
“Data da Primeira Integralização dos CRI”:	A data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI.
“Data de Pagamento”:	Cada data de pagamento da amortização do CRI e dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II deste Termo de Securitização.
“Data de Emissão”:	17 de dezembro de 2020.
“Data de Vencimento Final”:	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 17 de dezembro de 2024.
“Devedor Hipotecante 1” ou “Fiduciante 1”:	A MANHATTAN SPRING PARK – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Avenida Santos Dumont, nº 2.122, sala 2.110, Bairro Aldeota, CEP 60150-161, inscrita no CNPJ sob o nº 11.653.729/0001-83.
“Devedor Hipotecante 2” ou “Fiduciante 2”:	A MANHATTAN RIVER – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Avenida Santos Dumont, nº 2.122, sala 2.103-A, Bairro Aldeota, CEP 60150-161, inscrita no CNPJ sob o nº 12.245.573/0001-64.
“Devedores Hipotecantes”	O Devedor Hipotecante 1 e o Devedor Hipotecante 2, quando denominados em conjunto.
“Dia Útil”:	É (i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação à qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.
“Direitos Creditórios”	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Venda e Compra, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem

	comercializadas pelos Devedores Hipotecantes aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra.
“Documentos da Operação”:	Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam: (i) Contratos de Venda e Compra e Documentos Comprobatórios; (ii) Contratos de Financiamento; (iii) Instrumento de Cessão; (iv) Escritura de Emissão de CCI; (v) Contratos de Garantia; (vi) Termo de Securitização; (vii) Boletins de Subscrição dos CRI; e (viii) quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.
“Emissora” ou “Securitizadora”:	A HABITASEC SECURITIZADORA S.A. , acima qualificada.
“Empreendimento 1”	O empreendimento imobiliário denominado <i>“Manhattan Spring Live Park”</i> , o qual foi desenvolvido no Imóvel 1 pelo Devedor Hipotecante 1 no Município de Fortaleza, Estado de Ceará.
“Empreendimento 2”	O empreendimento imobiliário denominado <i>“Manhattan River Center”</i> , o qual foi desenvolvido no Imóvel 2 pelo Devedor Hipotecante 2 no Município de Teresina, Estado do Piauí.
“Empreendimentos”	O Empreendimento 1 e o Empreendimento 2, quando denominados em conjunto.
“Emissão”:	A 196ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora.
“Escritura de Emissão de CCI”:	<i>O Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integral, Sem Garantia Real ou Fidejussória, Sob a Forma Escritural</i> firmado, nesta data, pela Emissora.
“Escriturador”:	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.
“Evento de Vencimento Antecipado”:	Tem o significado que lhe é atribuído nos Contratos de Financiamento.
“Fiança”	A fiança prestada pelos Fiadores, nos termos dos Contratos de

	Financiamento.
“Fiadores”	(i) MANHATTAN INCORPORACAO E CONSTRUCAO LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Santos Dumont, 2.122, Sala 2.101, Bairro ALDEOTA, na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, CEP 60.150-161, inscrita no CNPJ sob nº 05.483.031/0001-64; (ii) PEDRO FELIPE BORGES NETO , brasileiro, engenheiro mecânico, casado em regime de comunhão parcial de bens com Maria Inês Barbosa Borges, abaixo qualificada, residente e domiciliado na Avenida Beira Mar, nº 2020, apto 1500, Bairro Meireles, CEP 60165-120, cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, inscrito no CPF sob o nº 046.831.063-34, detentor da carteira de identidade nº 386966, emitida por SSP-CE em 20/02/1978; e (iii) MARIA INÊS BARBOSA BORGES , brasileira, do lar, casada em regime de comunhão parcial de bens com Pedro Felipe Borges Neto, acima qualificado, residente e domiciliada na Avenida Beira Mar, nº 2020, apto 1500, Bairro Meireles, CEP 60165-120, cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, inscrita no CPF sob o nº 228.550.253-20, detentora da carteira de identidade nº 95009009341, emitida por SSP-CE em 2011/08/1995, quando mencionados em conjunto.
“Fiduciante 3”	A MANHATTAN JARDINS DAS ARTES – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Avenida Santos Dumont, nº 2.122, sala 2.102-B, Bairro Aldeota, CEP 60150-161, inscrita no CNPJ sob o nº 07.450.884/0001-25.
“Fiduciante 4”	A ALFA 1 SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Avenida Santos Dumont, nº 2.122, sala 2.110A, Bairro Aldeota, CEP 60150-161, inscrita no CNPJ sob o nº 21.340.457/0001-15.
“Fiduciante 5”	A ALFA 2 SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Avenida Santos Dumont, nº 2.122, sala 2.107, Bairro Aldeota, CEP 60150-161, inscrita no CNPJ sob o nº 21.340.538/0001-15.
“Fiduciante 6”	A ALFA 3 SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Avenida Santos Dumont, nº 2.122, sala 2.108, Bairro Aldeota, CEP 60150-161, inscrita no CNPJ sob o nº 21.340.529/0001-24.
“Fiduciantes”	Quando denominados em conjunto, o Fiduciante 1, o Fiduciante 2, o Fiduciante 3, o Fiduciante 4, o Fiduciante 5 e o Fiduciante 6.
“Financiamento Imobiliário 1”	O financiamento imobiliário concedido ao Devedor Hipotecante 1 por meio do Contrato de Financiamento 1.
“Financiamento Imobiliário 2”	O financiamento imobiliário concedido ao Devedor Hipotecante 2 por meio do Contrato de Financiamento 2.

“Financiamentos Imobiliários”	O Financiamento Imobiliário 1 e o Financiamento Imobiliário 2, quando denominados em conjunto.
“Fundo de Despesas”	O fundo de despesas a ser constituído na Conta Centralizadora, por meio do desconto do Valor do Fundo de Despesas sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI e mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras estabelecidas nos Contratos de Financiamento.
“Fundo de Reserva”	O fundo de reserva a ser constituído na Conta Centralizadora, por meio do desconto do Valor do Fundo de Reserva sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI e mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras estabelecidas nos Contratos de Financiamento.
“Fundos”	O Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas, quando mencionados em conjunto.
“Garantias”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) a Fiança; (ii) a Hipoteca; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; (v) os Fundos; e (vi) qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Garantidores”	São, quando mencionados em conjunto: (i) os Devedores Hipotecantes, na qualidade de fiduciante dos Direitos Creditórios e fiduciantes do Imóvel 1 e do Imóvel 2; (ii) o Fiduciante 3, o Fiduciante 4, o Fiduciante 5 e o Fiduciante 6, na qualidade de fiduciantes do Imóvel 3, do Imóvel 4, do Imóvel 5 e do Imóvel 6, respectivamente; (iii) os Fiadores; (iv) qualquer pessoa física ou jurídica que eventualmente constitua garantia adicional para cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Hipoteca”	A hipoteca constituída sobre as Unidades Comercializadas do Imóvel, pelos respectivos Devedores Hipotecantes, na qualidade de proprietário, em benefício do Credor Original, cuja titularidade deverá ser transferida à Securitizadora, na qualidade de credora, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos dos respectivos Contratos de Financiamento.
“IGP-M”:	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“Imóvel 1”:	É o imóvel alienado fiduciariamente à Securitizadora, conforme identificado no Anexo II do Contrato de Financiamento 1 e no Contrato de Alienação Fiduciária 1, sobre o qual foi desenvolvido o Empreendimento 1.
“Imóvel 2”:	É o imóvel alienado fiduciariamente à Securitizadora, conforme identificado

	no Anexo II do Contrato de Financiamento 2 e no Contrato de Alienação Fiduciária 2, sobre o qual foi desenvolvido o Empreendimento 2.
“Imóvel 3”:	O imóvel denominado “Jardim Des Artes” registrado sob a matrícula nº 3.593 no Registro de Imóveis do 2º Ofício do município de Eusébio, CE.
“Imóvel 4”:	O imóvel denominado “Alfa 1” registrado sob a matrícula nº 71.959 no Registro de Imóveis do 3º Ofício do município de Fortaleza, CE.
“Imóvel 5”:	O imóvel denominado “Alfa 2” registrado sob a matrícula nº 71.960 no Registro de Imóveis do 3º Ofício do município de Fortaleza, CE.
“Imóvel 6”:	O imóvel denominado “Alfa 3” registrado sob a matrícula nº 71.961 no Registro de Imóveis do 3º Ofício do município de Fortaleza, CE.
“Imóveis”	O Imóvel 1, o Imóvel 2, o Imóvel 3, o Imóvel 4, o Imóvel 5 e o Imóvel 6, quando denominados em conjunto.
“Instituição Custodiante”:	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada.
“Instrução CVM nº 414”:	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.
“Instrução CVM nº 476”:	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.
“Instrução CVM nº 583”:	Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário.
“Instrumento de Cessão”	A <i>Escritura Pública de Cessão de Créditos e Direitos</i> , de 17 de dezembro de 2020, lavrada entre a Securitizadora e o Credor Original, por meio do qual os Créditos Imobiliários foram cedidos à Securitizadora.
“Investidores Profissionais”:	significa a expressão definida no artigo 9º-A da Instrução da CVM 539.
“Investidores Qualificados”:	significa a expressão definida no artigo 9º-B da Instrução da CVM 539.
“IPCA/IBGE”:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“JUCEC”:	Junta Comercial do Estado do Ceará.
“Juros Remuneratórios”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, alínea “(g)”, deste Termo de Securitização.
“Lei nº 6.404/76”:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, que dispõe sobre as sociedades por ações.

“Lei nº 9.514/97”:	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.
“Lei nº 10.931/04”:	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.
“MDA”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo.
“Obrigações Garantidas”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Devedores Hipotecantes e pelos Fiadores por força dos Contratos de Financiamento e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pelos Devedores Hipotecantes e pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do Patrimônio Separado; (ii) obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os titulares dos CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (iv) qualquer outro montante devido pelos Devedores Hipotecantes; (v) qualquer custo ou Despesa, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção da CCI representativa dos Créditos Imobiliários e dos CRI; e (vi) inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo os Devedores Hipotecantes e os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.
“Oferta”:	Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos,

	em conformidade com a Instrução CVM nº 476, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução.
“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”	É: (i) qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, ou (ii) qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
“Operação”	A presente operação financeira estruturada, que envolve a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
“Patrimônio Separado”:	O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, pela Conta Centralizadora e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97: (i) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.
“Prazo de Colocação”:	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.
“Prêmio”	O prêmio de 2% (dois por cento) sobre o saldo amortizado dos respectivos Contratos de Financiamento, a ser pago pelos respectivos Devedores Hipotecantes em caso de amortização extraordinária facultativa do saldo devedor dos respectivos Contratos de Financiamento.
“Razão de Garantia”	A razão de garantia a ser verificada pela Securitizadora e que deverá ser observada pelos Devedores Hipotecantes nos termos dos respectivos Contratos de Financiamento.

“Regime Fiduciário”:	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, sobre a Conta Centralizadora e sobre as Garantias, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97.
“Taxa DI”:	A variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (Segmento CETIP UTMV) (“B3”), disponível na página na internet (http://www.cetip.com.br).
“Titulares dos CRI”:	Os detentores dos CRI.
“Unidades”	São, quando denominadas em conjunto, as Unidades Comercializadas e as Unidades em Estoque.
“Unidades Comercializadas”	São todas as atuais ou futuras unidades autônomas que irão compor os Empreendimentos, originadas do Imóvel 1 e do Imóvel 2, conforme o caso, e que já tenham sido comercializadas com os Adquirentes por meio da celebração dos respectivos Contratos de Venda e Compra.
“Unidades em Estoque”	São as Unidades que ainda não foram comercializadas (ou seja, para as quais não foi celebrado qualquer Contrato de Venda e Compra) e permanecem de propriedade dos Devedores Hipotecantes, originadas dos Imóveis.
“Valor do Fundo de Despesas”	O valor equivalente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), nesta data.
“Valor Nominal Unitário”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, alínea “(e)”, deste Termo de Securitização.
“Valor Máximo do Fundo de Reserva”	O montante correspondente a 6 (seis) parcelas do CRI. Na presente data, esse valor equivale a R\$ 3.994.294,72 (três milhões e novecentos e noventa e quatro mil e duzentos e noventa e quatro reais e setenta e dois centavos).
“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”	O montante correspondente a 3 (três) parcelas do CRI. Na presente data, esse valor equivale a R\$ 1.812.775,13 (um milhão e oitocentos e doze mil e setecentos e setenta e cinco reais e treze centavos).

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.

1.4. Condição Resolutiva. A não verificação do cumprimento integral e cumulativo, pelos Devedores Hipotecantes, das Condições Precedentes suficientes para viabilizar a integralização dos CRI e pagamento da Cessão de Créditos até o dia 30 de dezembro de 2020, acarretará a rescisão de pleno direito deste instrumento,

independentemente de qualquer interpelação, aviso e/ou notificação, judicial ou extrajudicial e os recursos dos Contratos de Financiamento não serão mais desembolsados. Nesta hipótese:

- (i) a Securitizadora deixará de ter qualquer obrigação de pagamento de recursos ao Devedores Hipotecantes;
- (ii) os Devedores Hipotecantes e os Fiadores ficarão obrigados a pagar e/ou reembolsar, conforme o caso, a Securitizadora todos os custos comprovadamente incorridos para realização da Operação;
- (iii) todo e qualquer recurso existente na Conta Centralizadora, incluindo eventuais rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras Permitidas, serão utilizados para satisfação das obrigações devidas aos titulares dos CRI; e
- (iv) os Devedores Hipotecantes serão exclusivamente responsáveis por quaisquer diferenças entre os recursos previstos no item anterior, e os recursos devidos aos titulares dos CRI conforme disposto no Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, aos CRI da 196ª 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 cessão, ficará depositado e retido na Conta Centralizadora, e somente será liberado pela Emissora aos Devedores Hipotecantes após o cumprimento das Condições Precedentes.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, de sua titularidade, com saldo devedor de R\$ 77.500.000,00 (setenta e sete milhões e quinhentos mil 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 pelas CCIs, vinculados a este Termo de Securitização, estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I deste Termo de Securitização.

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

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

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

(c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo, mas sem se limitar a **(i)** emolumentos da B3 relativos tanto às CCIs 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 pelas CCIs foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Instrumento de Cessão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.6. As CCIs 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 as CCIs 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 serão exercidas pela Emissora, a partir da presente data, e até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação aos Devedores Hipotecantes previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes deste instrumento, bem como o saldo devedor atualizado dos Financiamentos Imobiliários, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

2.8. Preço de Cessão: O preço de cessão a ser pago pela Cessão de Créditos, no âmbito do Instrumento de Cessão, mediante os procedimentos estabelecidos no Instrumento de Cessão.

2.9. Garantias da Operação:

2.9.1. Garantias Reais: Em garantia do integral e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, serão constituídas em favor da Emissora as seguintes garantias reais:

- (i) HIPOTECA DAS UNIDADES COMERCIALIZADAS: Os Devedores Hipotecantes, constituíram em favor da Emissora, em primeira, única e especial hipoteca, as Unidades Comercializadas dos respectivos Imóveis, conforme descritas e caracterizadas no Anexo VI dos Contratos de Financiamento, com as construções já existentes e acessões e benfeitorias que lhe serão incorporadas, encontrando-se livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou responsabilidades,

inclusive dúvidas e dívidas, arresto, sequestro, penhoras, tributos em atraso e de quaisquer ônus em favor de terceiros;

- (ii) CESSÃO FIDUCIÁRIA DAS UNIDADES COMERCIALIZADAS: A operação contará com a garantia real representada pela cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, nos termos dos respectivos Contratos de Venda e Compra e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- (iii) ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DAS UNIDADES EM ESTOQUE: A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pelas Alienações Fiduciárias de Imóveis Estoque, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 1 e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 2.
- (iv) ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL 3: a Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela Alienação Fiduciária Jardim Des Artes, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 3.
- (v) ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL 4: A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela Alienação Fiduciária Alfa 1, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 4.
- (vi) ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL 5: A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela Alienação Fiduciária Alfa 2, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 5.
- (vii) ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL 6: A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela Alienação Fiduciária Alfa 3, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 6.

2.9.2. Fiança: Os Fiadores assumiram, 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 dos Contratos de Financiamento.

2.9.3. Fundo de Reserva: Adicionalmente às garantias acima mencionadas, será constituído o Fundo de Reserva por meio da retenção na Conta Centralizadora de recursos recebidos, pela Securitizadora, por conta e ordem dos Devedores Hipotecantes, das integralizações dos CRI depositados na Conta Centralizadora, que será destinado ao pagamento das Despesas dos juros remuneratórios dos CRI em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários para pagamento dos CRI, bem como de quaisquer outras despesas do Patrimônio Separado, as quais deverão ser sempre arcadas pelo Patrimônio Separado. Para tanto, será observado o previsto na Cláusula Sexta – Garantias, no que tange ao Fundo de Reserva, em cada um dos Aditamentos aos Contratos de Financiamento.

2.9.4. Fundo de Despesas: Adicionalmente às garantias acima mencionadas, será constituído o Fundo de Despesas por meio da retenção na Conta Centralizadora de recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem dos Devedores Hipotecantes, das integralizações dos CRI depositados na Conta Centralizadora, até o montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas. Para tanto, será observado o previsto na Cláusula Sexta – Garantias, no que tange ao Fundo de Despesas, em cada um dos Aditamentos aos Contratos de Financiamento.

2.9.5. Compartilhamento de Garantias: As Garantias serão compartilhadas, para garantir as Obrigações Garantidas, em favor da Emissora, sendo o produto da respectiva execução ou excussão, conforme o caso, aplicado na amortização ou liquidação, de ambos os Contratos de Financiamento e dos CRI.

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:** 1^a;
- (b) **Série:** 196^a;
- (c) **Quantidade de CRI:** 77.500 (setenta e sete mil e quinhentos);
- (d) **Valor Global da Série:** R\$ 77.500.000,00 (setenta e sete milhões e quinhentos mil reais);
- (e) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (f) **Atualização Monetária:** mensal pelo IPCA, conforme cláusula 5.1 abaixo;
- (g) **Juros Remuneratórios:** juros à taxa de 12,0% (doze inteiros por cento) ao ano, calculados de forma exponencial *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, desde a Data de Primeira Integralização dos CRI até a data do efetivo pagamento;
- (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) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (k) **Ambiente de Depósito, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação:** B3;
- (l) **Data de Emissão:** 17 de dezembro de 2020;
- (m) **Local de Emissão:** São Paulo/SP;
- (n) **Data de Vencimento Final:** 17 de dezembro de 2024;
- (o) **Prazo de vencimento:** 1.461 (mil, quatrocentos e sessenta e um) dias corridos da Data de Emissão;
- (p) **Taxa de Amortização:** variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (q) **Garantias:** além da instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a presente emissão conta com as Garantias;
- (r) **Coobrigação da Emissora:** não há;
- (s) **Carência:** não há;

- (t) **Subordinação:** Não há subordinação;
- (u) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 17 de janeiro de 2021;
- (v) **Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada:** 17 de dezembro de 2021; e
- (w) **Forma:** escritural.

3.2. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados para: **(i)** distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio 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 dos CRI 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 distribuidora 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, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada data de integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3 ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

4.3. 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: O saldo do valor do Valor Nominal Unitário dos CRI e os Juros Remuneratórios serão pagos nas Datas de Pagamento e conforme demais condições especificadas no Anexo II deste Termo de Securitização.

5.2. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI será reajustado mensalmente, de acordo com a variação do IPCA/IBGE, , sendo o produto da Atualização Monetária dos CRI incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, calculado da seguinte forma:

$$VNa = VNb \times C$$

Onde:

- VNa: Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- VNb: Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, da Data da Primeira Integralização dos CRI, ou da data da última amortização ou incorporação, se houver, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- C: Fator da variação mensal acumulada do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left(\frac{NI_{m1}}{NI_{m0}} \right)^{\frac{dcp}{dct}}$$

Onde:

- NI_{m1} : valor do número-índice do IPCA do segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário. Após a Data de Aniversário, o " NI_{m1} " corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização;
- NI_{m0} : valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "m1";
- dcp : Número de dias corridos entre a data Data de Primeira Integralização dos CRI ou a última Data de Aniversário, conforme definido abaixo, e a data de cálculo, sendo dcp um número inteiro;
- dct : Número de dias corridos entre a última Data de Aniversário e a próxima Data de Aniversário, sendo dct um número inteiro. Para o cálculo da atualização monetária na primeira Data de Aniversário, dct será considerado como 30 (trinta).

Observações:

- i. Datas de Aniversário dos CRI: todo dia 17 (dezesete) de cada mês.
- ii. Na hipótese de não divulgação do NI_{m1} até qualquer uma das Datas de Pagamento dos CRI IPCA, por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator da variação do IPCA, será aplicada a última variação do índice conhecida.
- iii. Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo ou tenha a sua aplicação proibida, o Valor Nominal Unitário passará a ser atualizado pelo IGP-M divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei

ou regulamento aplicável à hipótese (“Índice Substituto”).

- iv. A aplicação do Índice Substituto, quando for o caso, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento do presente Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade.

5.3. Juros Remuneratórios: Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

- J:** Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
VNa: Conforme definido acima;
Fator de Juros: Fator de juros fixos (ou spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$Fator\ de\ Juros = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{30}{360} \frac{dcp}{dct}} \right]$$

Onde:

- i:** 12,0000 (doze inteiros);
dcp: conforme definido acima;
dct: conforme definido acima.

5.4. Amortização: A Amortização do Valor Nominal Unitário, nas datas indicadas no Anexo II, será calculada 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.

5.5. Parcela Mensal: 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.

5.6. 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.

5.7. 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.

5.8. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pela Emissora dos pagamentos referentes aos CRI.

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL OU RESGATE ANTECIPADO TOTAL

6.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários oriundos dos Financiamentos Imobiliários e representados pelas CCIs, poderão ser antecipados nos seguintes casos: **(i)** nas hipóteses de amortização extraordinária ou liquidação antecipada compulsórias dos Financiamentos Imobiliários, previstas nos Contratos de Financiamento, incluindo as hipóteses de vencimento antecipado dos Financiamentos Imobiliários ou caso os Devedores Hipotecantes sejam exigidos a realizar a amortização extraordinária compulsória dos Financiamentos Imobiliários em virtude da não verificação da Razão de Garantia ou seja realizada a amortização dos Créditos Imobiliários em virtude da venda dos Imóveis, nos termos previstos no Contrato de Financiamento. Nestas hipóteses não haverá cobrança do Prêmio; ou **(ii)** de forma facultativa pelos Devedores Hipotecantes, desde que seja pago o valor correspondente ao Prêmio.

6.1.1. 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.

6.1.2. Adicionalmente, os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude de um Evento de Vencimento Antecipado, do cumprimento das obrigações pecuniárias previstas nos Contratos de Financiamento, ou da amortização extraordinária dos Financiamentos Imobiliários, deverão ser creditados na Conta Centralizadora e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI.

6.1.3. O Prêmio será devido na hipótese da amortização extraordinária facultativa ou liquidação antecipada facultativa dos Financiamentos Imobiliários, com recursos próprios dos respectivos Devedores Hipotecantes, de forma que, nesse caso, o valor a ser pago para realizar a amortização ou liquidação deverá ser acrescido, ainda, do Prêmio.

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: Os recursos decorrentes da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Securitizadora no pagamento do preço de aquisição dos Créditos Imobiliários lastro, objeto dos Contratos de Financiamento. Segundo declarado pelos Devedores Hipotecantes no âmbito do aditamento aos Contratos de Financiamentos, os recursos captados pelos Devedores Hipotecantes nos termos de tais Contratos de Financiamentos foram integralmente destinados ao desenvolvimento/construção e conclusão dos empreendimentos imobiliários objeto dos Contratos de Financiamentos, dos quais o Imóvel 1 e o Imóvel 2.

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 25º (vigésimo quinto) 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 480/09, devendo o mesmo ser disponibilizado pela Emissora no sistema Fundos.NET.

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 dos Devedores Hipotecantes.

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 em cada um dos Contratos de Financiamento 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 pelas CCIs;

(e) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, 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 nos Contratos de Financiamento;

(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 pelas CCIs e/ou as Garantias, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

(h) conforme declarado pelos Devedores Hipotecantes, 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 pelas CCIs, a Conta Centralizadora e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante, será registrado conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

8.2. Conta Centralizadora: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta Centralizadora 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 pelas CCIs, as Garantias e os recursos porventura mantidos na Conta Centralizadora 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 pelas CCIs, as Garantias e os recursos mantidos na Conta Centralizadora 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 às CCIs, 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 Centralizadora; 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 pelos Devedores Hipotecantes, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pelos Devedores Hipotecantes 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 pelos Devedores Hipotecantes, 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 pelos Devedores Hipotecantes 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, 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 os Devedores Hipotecantes não arquem com tais custos;
- (b) Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas, conforme previsto pela Cláusula 2.9.3 deste Termo de Securitização, caso necessário;
- (c) Pagamento dos Juros Remuneratórios mensais;
- (d) Amortização do saldo devedor do Valor Principal;
- (e) Utilização de 85% (oitenta e cinco por cento) dos recursos remanescentes na Conta Centralizadora para a Amortização extraordinária, se houver;
- (f) Devolução das eventuais sobras de recursos na apuração mensal aos Devedores Hipotecantes, se houver e desde que os Devedores Hipotecantes estejam adimplentes com suas obrigações.

8.8.1. Caso os recursos depositados na Conta Centralizadora sejam insuficientes para cumprimento das obrigações do CRI previstas nos itens “(a)” até “(e)” da Cláusula 8.8 deste Termo de Securitização, a Emissora notificará os Devedores Hipotecantes 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 nos Fundos de Reserva: Os recursos dos Fundos de Reserva, serão aplicados nos termos previstos pela Cláusula 8.122 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. Aplicação de Recursos da Conta Centralizadora: Os recursos disponíveis na Conta Centralizadora oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI's, ou recebimentos referentes as garantias recebidos entre as Datas de Pagamentos poderão ser aplicados nos termos previstos pela Cláusula 8.122 deste Termo de Securitização. Desde que as Devedores Hipotecantes estejam em dia com suas obrigações e sempre que o rendimento líquidos de tais aplicações for positivo, tais rendimentos poderão ser revertidos para a Emissora, sem prejuízo do pagamento aos Titulares dos CRI.

8.12. Investimentos Permitidos: Os recursos da Conta Centralizadora 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 Centralizadora, nas Aplicações Financeiras Permitidas. Sendo esses rendimentos das Aplicações de Recursos no Fundo de Reserva, líquidos de impostos e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, acrescidos aos valores devidos aos Devedores Hipotecantes, ou caso estes inadimplentes utilizados no pagamento aos Titulares dos CRI.

8.13. 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 os Devedores Hipotecantes ou com os Garantidores que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e

(h) ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização, 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 Contratos de Alienações Fiduciárias de Imóveis e do registro das Alienações Fiduciárias de Imóveis, na medida em que forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, quando do registro da Cessão Fiduciária nos cartórios de títulos e documentos competentes e quando efetivada a constituição do Fundo de Reserva e Fundo de Despesa pela Securitizadora, quando do registro dos Aditamentos aos Contratos de Financiamento 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 11 de dezembro de 2020, 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, 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 os Devedores Hipotecantes e os Garantidores, 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. 01/2020, o Agente Fiduciário poderá, às expensas dos Devedores Hipotecantes, 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 os Devedores Hipotecantes não arquem 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 dos Devedores Hipotecantes 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\$ **3.000,00** (três 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\$ **19.000,00** (dezenove 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). Sendo certo que caso não haja integralização dos CRI por Investidores Profissionais e a Oferta Restrita seja cancelada, a primeira parcela será devida a título de "abort fee".

9.4.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, ou da participação em reuniões 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.

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

9.4.3. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários ou da Emissora com relação às suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha comprovadamente 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 Devedores Hipotecantes 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.

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

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

9.5. Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário 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 aos Devedores Hipotecantes 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 Centralizadora, 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 nas CCI's ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente aos Devedores Hipotecantes.

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, os Devedores Hipotecantes), 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, os Devedores Hipotecantes 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, ou seja, 50% (cinquenta por cento) mais um, 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 pelas CCIs, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(vii)** às Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição das referidas Garantias, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias; **(viii)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; **(ix)** 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 dos Devedores Hipotecantes (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 Centralizadora, 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, 66% (sessenta e seis por cento) 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 pelas CCIs, 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 os Devedores Hipotecantes 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 os Devedores Hipotecantes obrigados 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 os Devedores Hipotecantes não arquem com tais despesas nos termos dos Contratos de Financiamento:

(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 judiciais 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 pelas CCIs 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 Centralizadora, 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 aos Devedores Hipotecantes, 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 aos Devedores Hipotecantes, 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 n.º 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 detidos pela Emissora contra os Devedores Hipotecantes. 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 pelos Devedores Hipotecantes, em tempo hábil para o pagamento dos

valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos Devedores Hipotecantes 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 pelos Devedores Hipotecantes, 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) Risco de Fungibilidade: De acordo com a cláusula 8ª do Instrumento de Cessão, lavrado de forma pública, ficou ajustada a obrigação do Credor Original realizar a transferência de recursos financeiros objeto do Instrumento de Cessão, para a conta da Securitizadora, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis, o que poderá acarretar relativo risco de fungibilidade no período indicado e a insuficiência de crédito na Conta do Patrimônio Separado até que adimplida a obrigação do Credor Original.

(c) 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.

(d) 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.

(e) 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.

(f) 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 pelos Devedores Hipotecantes 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.

(g) 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.

(h) 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.

(i) 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.

(j) 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.

(k) 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.

(l) 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.

(m) 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.

(n) 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.

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

(p) 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 pelos Devedores Hipotecantes, pelos Fiadores, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

(q) 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.

(r) 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.

(s) 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.

(t) O risco de crédito dos Devedores Hipotecantes pode afetar adversamente os CRI: A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade dos Devedores Hipotecantes em cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação, inclusive obrigações de pagamento ou resolução da cessão dos Créditos Imobiliários. Eventual inadimplemento dessas obrigações pelos Devedores Hipotecantes poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

(u) Risco pela Inexistência de Rating: Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros;

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, aos Devedores Hipotecantes e aos Fiadores, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição das Garantias, 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.

(v) 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. 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. Ademais, a qualidade das garantias reais constituídas de modo pretérito ou em decorrência dos Aditamentos aos Contratos de Financiamento, seja a título de hipoteca ou alienação fiduciária, por sua natureza, poderá ser objeto de desconstituição por força de decisões judiciais na égide do direito consumerista e com base no entendimento jurisprudencial sob Súmula nº 308 do Superior Tribunal de Justiça, acarretando a insuficiência, seja de parte ou da totalidade, conforme advir em caso concreto, da Garantia Real Imobiliária no âmbito do CRI.

(w) Risco Referente aos Ônus e Gravames constantes no Imóvel 4: O Imóvel 4, objeto da Alienação Fiduciária Alfa 1, na presente data, possui os seguintes ônus e gravames, conforme verificado na matrícula do Imóvel 4: (i) R.03 Hipoteca em favor do Banco do Brasil S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91, em garantia das obrigações garantidas oriundas do Instrumento particular, com Efeito de Escritura Pública, de abertura de crédito no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), com hipoteca em garantia e outras avenças nº 160.402.057, celebrada entre Manhattan Incorporação e Construção Ltda. e o Banco do Brasil S.A., com a interveniência da hipotecante, em 29 de setembro de 2014, rratificada em 18 de maio de 2015, em 16 de setembro de 2016 (Av.05), em 12 de dezembro de 2016 (Av.06), em 07 de junho de 2016 (av.09), em 20 de setembro de 2017 (Av.12), em 28 de dezembro de 2018 (Av.14); (ii) R.07 Hipoteca em favor do Banco do Brasil S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91, em garantia das obrigações garantidas oriundas do Instrumento particular, com Efeito de Escritura Pública, de abertura de crédito no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), com hipoteca em garantia e outras avenças nº 160.402.085, celebrada entre Manhattan Incorporação e Construção Ltda. e o Banco do Brasil S.A., com a interveniência da hipotecante, em 04 de novembro de 2014, rratificada em 16 de setembro de 2016, em 12 de dezembro de 2016, em 03 de maio de 2017 (Av.08), em 10 de outubro de 2017 (Av.10), em 27 de dezembro de 2018 (Av.15); (iii) R.16 Hipoteca em favor do Banco do Brasil S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91, em garantia das obrigações garantidas oriundas do Instrumento particular, com Efeito de Escritura Pública, de abertura de crédito no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), com hipoteca em garantia e outras avenças nº 160.401.838, celebrada entre Manhattan Spring Park – Empreendimento Imobiliário Ltda., Manhattan Incorporação e Construção Ltda. e o Banco do Brasil S.A., com a interveniência da hipotecante, em 21 de dezembro de 2018, rratificada em ; (iv) R.17 Hipoteca em favor do Banco do Brasil S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91, em garantia das obrigações garantidas oriundas do Instrumento particular, com Efeito de Escritura Pública,

de abertura de crédito no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), com hipoteca em garantia e outras avenças nº 160.401.840, celebrada entre Manhattan River Empreendimento Imobiliário Ltda. e o Banco do Brasil S.A., com a interveniência da hipotecante, em 27 de dezembro de 2018.

(x) Risco Referente aos Ônus e Gravames constantes no Imóvel 5: O Imóvel 5, objeto da Alienação Fiduciária Alfa 2, na presente data, possui os seguintes ônus e gravames, conforme verificado na matrícula do Imóvel 5: (i) R.05 Hipoteca em favor do Banco do Brasil S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91, em garantia das obrigações garantidas oriundas do Instrumento particular, com Efeito de Escritura Pública, de abertura de crédito no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), com hipoteca em garantia e outras avenças nº 160.402.057, celebrada entre Manhattan Incorporação e Construção Ltda. e o Banco do Brasil S.A., com a interveniência da hipotecante, em 29 de setembro de 2014, rratificada em 18 de maio de 2015, em 16 de setembro de 2016 (Av.07), em 12 de dezembro de 2016 (Av.08), em 07 de junho de 2016 (Av.11), em 20 de setembro de 2017 (Av.14), em 28 de dezembro de 2018 (Av.16); (ii) R.09 Hipoteca em favor do Banco do Brasil S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91, em garantia das obrigações garantidas oriundas do Instrumento particular, com Efeito de Escritura Pública, de abertura de crédito no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), com hipoteca em garantia e outras avenças nº 160.402.085, celebrada entre Manhattan Incorporação e Construção Ltda. e o Banco do Brasil S.A., com a interveniência da hipotecante, em 04 de novembro de 2014, rratificada em 16 de setembro de 2016, em 12 de dezembro de 2016, em 03 de maio de 2017 (Av.10), em 10 de outubro de 2017 (Av.12), em 27 de dezembro de 2018 (Av.17); (iii) R.18 Hipoteca em favor do Banco do Brasil S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91, em garantia das obrigações garantidas oriundas do Instrumento particular, com Efeito de Escritura Pública, de abertura de crédito no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), com hipoteca em garantia e outras avenças nº 160.401.838, celebrada entre Manhattan Spring Park – Empreendimento Imobiliário Ltda., Manhattan Incorporação e Construção Ltda. e o Banco do Brasil S.A., com a interveniência da hipotecante, em 21 de dezembro de 2018; (iv) R.19 Hipoteca em favor do Banco do Brasil S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91, em garantia das obrigações garantidas oriundas do Instrumento particular, com Efeito de Escritura Pública, de abertura de crédito no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), com hipoteca em garantia e outras avenças nº 160.401.840, celebrada entre Manhattan River Empreendimento Imobiliário Ltda. e o Banco do Brasil S.A., com a interveniência da hipotecante, em 27 de dezembro de 2018.

(y) Risco Referente aos Ônus e Gravames constantes no Imóvel 6: O Imóvel 6, objeto da Alienação Fiduciária Alfa 3, na presente data, possui os seguintes ônus e gravames, conforme verificado na matrícula do Imóvel 6: (i) R.03 Hipoteca em favor do Banco do Brasil S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91, em garantia das obrigações garantidas oriundas do Instrumento particular, com Efeito de Escritura Pública, de abertura de crédito no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), com hipoteca em garantia e outras avenças nº 160.402.057, celebrada entre Manhattan Incorporação e Construção Ltda. e o Banco do Brasil S.A., com a interveniência da hipotecante, em 29 de setembro de 2014, rratificada em 18 de maio de 2015, em 16 de setembro de 2016 (Av.05), em 12 de dezembro de 2016 (Av.06), em 07 de junho de 2016 (av.09), em 20 de setembro de 2017 (Av.12), em 28 de dezembro de 2018 (Av.14); (ii) R.07 Hipoteca em favor do Banco do Brasil S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91, em garantia das obrigações garantidas oriundas do Instrumento particular, com Efeito de Escritura Pública, de abertura de crédito no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), com hipoteca em garantia e outras avenças nº 160.402.085, celebrada entre Manhattan Incorporação e Construção Ltda. e o Banco do Brasil S.A., com a interveniência da hipotecante, em 04 de novembro de 2014, rratificada em 16 de setembro de 2016, em 12 de dezembro de 2016, em 03 de maio de 2017 (Av.08), em 10 de outubro de 2017 (Av.10), em 27 de dezembro de 2018 (Av.15); (iii) R.16 Hipoteca em favor do Banco do Brasil S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91, em garantia das obrigações garantidas oriundas do Instrumento particular, com Efeito de Escritura Pública, de abertura de crédito no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), com hipoteca em garantia e outras avenças nº 160.401.838, celebrada entre Manhattan

Spring Park – Empreendimento Imobiliário Ltda., Manhattan Incorporação e Construção Ltda. e o Banco do Brasil S.A., com a interveniência da hipotecante, em 21 de dezembro de 2018; (iv) R.17 Hipoteca em favor do Banco do Brasil S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91, em garantia das obrigações garantidas oriundas do Instrumento particular, com Efeito de Escritura Pública, de abertura de crédito no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), com hipoteca em garantia e outras avenças nº 160.401.840, celebrada entre Manhattan River Empreendimento Imobiliário Ltda. e o Banco do Brasil S.A., com a interveniência da hipotecante, em 27 de dezembro de 2018.

(z) Risco acerca Ações Judiciais Existentes: Nos termos do Instrumento de Cessão, lavrado de forma pública, ficou evidenciada a existência de ações judiciais, sendo partes do polo passivo um ou a totalidade dos Devedores Hipotecantes, bem como o Credor Original. A Securitizadora assumiu a obrigação no Instrumento de Cessão no sentido de manter o Credor Original indene e garantir a defesa processual no sentido de ser alegada e defendida a ilegitimidade de parte para a exclusão do Credor Original ou da Securitizadora, conforme cada caso, dos autos da ação judicial. Os entendimentos jurisprudenciais diversos e a falta de consenso dos tribunais sobre a matéria, poderão resultar em decisões judiciais que obrigue tanto os Devedores Hipotecantes quanto a Securitizadora à devolução de valores aos autores da ação, seja respondendo de forma subsidiária ou solidária, ou, ainda, como indicado em fator de risco próprio, as decisões judiciais dessas ações poderão acarretar a desconstituição de garantias reais (ainda que *ex officio*) e/ou rescisão, revogação e/ou distrato de contratos de venda e compra de imóveis que poderão afetar as Garantias, demandar a necessidade de aporte de recursos na Conta do Patrimônio Separado para adimplir com tais condenações.

(aa) Risco de não constituição das Garantias: Na presente data, as garantias outorgadas nos termos dos Contratos de Garantia e nos Contratos de Financiamento 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 nos Contratos de Financiamento, a liberação dos recursos decorrentes dos Financiamentos Imobiliários aos Devedores Hipotecantes, será realizada, dentre outras condições, mediante a apresentação da prenotação dos registros das Garantias perante os Cartórios competentes.

Caso não ocorra o efetivo registro das Garantias, dentro do prazo previsto nos documentos aplicáveis restará configurado um Evento de Vencimento Antecipado.

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

(bb) Risco de Fiadores Pessoas Físicas: aos Fiadores que são pessoas físicas, no caso de seu falecimento, os valores relativos à fiança estarão limitados ao montante da herança, sendo a obrigação transmitida aos herdeiros dentro do limite de seu quinhão hereditário. Neste caso, os valores podem não ser suficientes para arcar com todas as Obrigações Garantidas, acarretando perda aos investidores.

(cc) Risco em relação à instabilidade econômica resultante dos impactos causados pelo Coronavírus (COVID-19) e por eventuais surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças. O Coronavírus (COVID-19), bem como eventual surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, no Brasil ou nas demais partes do mundo: (i) pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários

emitidos por companhias brasileiras, inclusive os Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissão em epígrafe; (ii) poderão ser apresentadas entraves no âmbito do mercado secundário em relação aos CRI; (iii) poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de securitização, as Cedentes e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Empreendimentos Garantia, Empreendimentos Alvo e Imóveis Alienados Fiduciariamente e aplicações financeiras; (iv) podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho das Sociedades.

Assim sendo, por mais que as práticas de governança da Emissora tenham sido aprimoradas para auxiliar na gestão do impacto do COVID-19, não há como prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia. Ainda, em relação à constituição, formalização, excussão e execução de garantias que serão submetidas aos órgãos públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente perante as juntas comerciais e cartórios de registro de imóveis, outrossim, poderá haver morosidade para as práticas de eventuais outros atos de constituição de mora via cartórios, atos de execução ou excussão administrativa e judicial de garantias e títulos de dívida, isso em razão de medidas sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir no regular funcionamento como, exemplificativamente, o ato expedido pelo Conselho Nacional de Justiça, de acordo com o Provimento nº 94 de 28 de março de 2020, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância, traçando procedimentos especiais para a atuação das serventias, cabendo às corregedorias estaduais definirem o funcionamento dos Cartórios de Registro de Imóveis. De se ressaltar que as medidas para enfrentamento de emergência de saúde pública de importância internacional adotadas pela Emissora e aqueles retro anunciados que expõem novos Fatores de Risco à Emissão, estão em consonância com a Lei Federal nº 13.979 de 06 de março de 2020, bem como de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto nº 10.212 de 30 de janeiro de 2020 e referenciado na lei supra indicada (International Health Regulation da World Health Organization).

(dd) Risco decorrente da Constituição do Patrimônio de Afetação: Na forma prevista na Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 (“Lei 4.591/64”), quando da constituição de patrimônio de afetação, o terreno e as acessões dele decorrentes, bem como os demais bens e direitos a ele vinculados, incluindo os direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias, deverão manter-se apartados do patrimônio da incorporadora e serão destinados à consecução do empreendimento e à entrega das unidades imobiliárias. Adicionalmente, os bens e direitos vinculados ao patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias. Deste modo, tendo em vista que o Imóvel 1 e o Imóvel 2 contam com patrimônio de afetação, existe o risco de que o valor decorrente de eventual excussão das correspondentes cessões fiduciárias seja limitado ao montante dos recursos oriundos do Contrato de Financiamento destinados aos empreendimentos em questão.

(ee) 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.

18.7. A Securitizadora e o Agente Fiduciário pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação da Securitizadora e o Agente Fiduciário pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a parte que pactuou contra ela.

18.8. A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 983, Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

CLÁUSULA 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.

E, por estarem assim justas e contratadas, a Securitizadora e o Agente Fiduciário firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas

São Paulo, 17 de Dezembro de 2020.

(Restante da página deixado intencionalmente em branco.)

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 196ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado em 17 de dezembro de 2020.)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

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

Agente Fiduciário

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:

RG nº:

CPF nº:

Nome:

RG nº:

CPF nº:

ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 196ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 17 DE DEZEMBRO DE 2020

Características dos Créditos Imobiliários

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO:			
				São Paulo, 17 de dezembro de 2020			
SÉRIE	Única	NÚMERO	M2-2	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: MANHATTAN RIVER – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.							
CNPJ: 12.245.573/0001-64							
ENDEREÇO: Avenida Santos Dumont, nº 2.122							
COMPLEMENTO	sala 2.103-A	CIDADE	Fortaleza	UF	CE	CEP	60150-160
4. GARANTIAS – n/a							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 30.000.000,00 (Trinta milhões de reais).							
TÍTULO: “Instrumento Particular, Com Efeito de Escritura Pública, de Abertura de Crédito Para Construção de Empreendimento Imobiliário, Com Hipoteca em Garantia e Outras Avenças NR. 160.401.840.” (“Contrato de Financiamento”).							
DESCRIÇÃO: O Contrato de Financiamento foi celebrado em 20 de setembro de 2013, entre a Devedora e o Banco do Brasil S.A., sociedade de economia mista, com sede no Setor de Autarquias Norte, Quadra 5, Lote B, na cidade de Brasília, Distrito Federal, inscrita no CNPJ sob nº 00.000.000/0001-91, por meio do qual este concedeu financiamento imobiliário à devedora e os recursos serão destinados exclusivamente a investimentos a serem realizados no Imóvel Alvo indicados abaixo.							
IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTO:							
Empreendimento	Cartório	Matrícula nº	Endereço				
Manhattan River Center	2º Ofício de Notas e Registro de Imóveis, 3ª Circunscrição, Teresina - Piauí	109.634	Avenida Senador Arêa Leão, nº 2185, Bairro São Cristóvão, na cidade de Teresina, estado do Piauí				
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO							
6.1 DATA E LOCAL DE EMISSÃO		17 de dezembro de 2020, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.					

6.2 PRAZO TOTAL	1.460 (mil quatrocentos e sessenta) dias, tendo seu vencimento final em 16 de dezembro de 2024.
6.3 VALOR PRINCIPAL	R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na Data de Emissão.
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	A variação mensal do IPCA-IBGE
7.5 JUROS	12,00% (doze por cento) ao ano, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias corridos decorridos durante o período de vigência dos CRI
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Pagamento mensal de Juros Remuneratórios e amortização do principal conforme o disposto na Cláusula Quarta do Contrato de Financiamento.
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.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 17 de dezembro de 2020			
SÉRIE	Única	NÚMERO	M2-1	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: MANHATTAN SPRING PARK – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.							
CNPJ: 11.653.729/0001-83							
ENDEREÇO: Avenida Santos Dumont, nº 2.122							
COMPLEMENTO	sala 2.110	CIDADE	Fortaleza	UF	CE	CEP	60150-160
4. GARANTIAS – n/a							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 47.500.000,00 (quarenta e sete milhões e quinhentos mil reais).							
TÍTULO: “Instrumento Particular, Com Efeito de Escritura Pública, de Abertura de Crédito Para Construção de Empreendimento Imobiliário, Com Hipoteca em Garantia e Outras Avenças NR. 160.401.838.” (“Contrato de Financiamento”).							
DESCRIÇÃO: O Contrato de Financiamento foi celebrado em 16 de setembro de 2013, entre a Devedora e o Banco do Brasil S.A., sociedade de economia mista, com sede no Setor de Autarquias Norte, Quadra 5, Lote B, na cidade de Brasília, Distrito Federal, inscrita no CNPJ sob nº 00.000.000/0001-91, por meio do							

qual este concedeu financiamento imobiliário à devedora e os recursos serão destinados exclusivamente a investimentos a serem realizados no Imóvel Alvo indicados abaixo.

IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTO:

Empreendimento	Cartório	Matrícula nº	Endereço
Spring Live Park	1º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza - CE	82.847	Rua Gontrain Giffoni, 366, Bairro Guararapes, na cidade de Fortaleza, estado do Ceará.

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

6.1 DATA E LOCAL DE EMISSÃO	16 de dezembro de 2020, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.2 PRAZO TOTAL	1.460 (mil quatrocentos e sessenta) dias, tendo seu vencimento final em 16 de dezembro de 2020.
6.3 VALOR PRINCIPAL	R\$ 47.500.000,00 (quarenta e sete milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão.
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	A variação mensal do IPCA-IBGE
7.5 JUROS	12,00% (doze por cento) ao ano, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias corridos decorridos durante o período de vigência dos CRI
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Pagamento mensal de Juros Remuneratórios e amortização do principal conforme o disposto na Cláusula Quarta do Contrato de Financiamento.
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 196ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 17 DE DEZEMBRO DE 2020

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor da 196ª Série	Preço Unitário (P.U.) (SDi) - 196ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	17/12/2020	R\$77.500.000,00	R\$1.000,00		
1	17/01/2021	R\$77.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
2	17/02/2021	R\$77.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
3	17/03/2021	R\$77.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
4	17/04/2021	R\$77.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
5	17/05/2021	R\$77.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
6	17/06/2021	R\$77.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
7	17/07/2021	R\$77.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
8	17/08/2021	R\$77.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
9	17/09/2021	R\$77.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
10	17/10/2021	R\$77.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
11	17/11/2021	R\$77.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
12	17/12/2021	R\$65.875.000,00	R\$850,00	15,0000%	Sim
13	17/01/2022	R\$65.875.000,00	R\$850,00	0,0000%	Sim
14	17/02/2022	R\$65.875.000,00	R\$850,00	0,0000%	Sim
15	17/03/2022	R\$65.875.000,00	R\$850,00	0,0000%	Sim
16	17/04/2022	R\$65.875.000,00	R\$850,00	0,0000%	Sim
17	17/05/2022	R\$65.875.000,00	R\$850,00	0,0000%	Sim
18	17/06/2022	R\$58.125.000,00	R\$750,00	11,7647%	Sim
19	17/07/2022	R\$58.125.000,00	R\$750,00	0,0000%	Sim
20	17/08/2022	R\$58.125.000,00	R\$750,00	0,0000%	Sim
21	17/09/2022	R\$58.125.000,00	R\$750,00	0,0000%	Sim
22	17/10/2022	R\$58.125.000,00	R\$750,00	0,0000%	Sim
23	17/11/2022	R\$58.125.000,00	R\$750,00	0,0000%	Sim
24	17/12/2022	R\$50.375.000,00	R\$650,00	13,3333%	Sim
25	17/01/2023	R\$50.375.000,00	R\$650,00	0,0000%	Sim
26	17/02/2023	R\$50.375.000,00	R\$650,00	0,0000%	Sim
27	17/03/2023	R\$50.375.000,00	R\$650,00	0,0000%	Sim
28	17/04/2023	R\$50.375.000,00	R\$650,00	0,0000%	Sim
29	17/05/2023	R\$50.375.000,00	R\$650,00	0,0000%	Sim
30	17/06/2023	R\$38.750.000,00	R\$500,00	23,0769%	Sim
31	17/07/2023	R\$38.750.000,00	R\$500,00	0,0000%	Sim
32	17/08/2023	R\$38.750.000,00	R\$500,00	0,0000%	Sim
33	17/09/2023	R\$38.750.000,00	R\$500,00	0,0000%	Sim
34	17/10/2023	R\$38.750.000,00	R\$500,00	0,0000%	Sim
35	17/11/2023	R\$38.750.000,00	R\$500,00	0,0000%	Sim
36	17/12/2023	R\$27.125.000,00	R\$350,00	30,0000%	Sim
37	17/01/2024	R\$27.125.000,00	R\$350,00	0,0000%	Sim
38	17/02/2024	R\$27.125.000,00	R\$350,00	0,0000%	Sim
39	17/03/2024	R\$27.125.000,00	R\$350,00	0,0000%	Sim
40	17/04/2024	R\$27.125.000,00	R\$350,00	0,0000%	Sim
41	17/05/2024	R\$27.125.000,00	R\$350,00	0,0000%	Sim
42	17/06/2024	R\$15.500.000,00	R\$200,00	42,8571%	Sim
43	17/07/2024	R\$15.500.000,00	R\$200,00	0,0000%	Sim
44	17/08/2024	R\$15.500.000,00	R\$200,00	0,0000%	Sim
45	17/09/2024	R\$15.500.000,00	R\$200,00	0,0000%	Sim
46	17/10/2024	R\$15.500.000,00	R\$200,00	0,0000%	Sim
47	17/11/2024	R\$15.500.000,00	R\$200,00	0,0000%	Sim
48	17/12/2024	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

ANEXO III

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 196ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 17 DE DEZEMBRO DE 2020

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 e distribuidora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 196ª 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.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 17 de dezembro de 2020.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO IV

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 196ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 16 DE DEZEMBRO DE 2020

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 196ª 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.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 17 de dezembro de 2020.

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

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO V

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 196ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 17 DE DEZEMBRO DE 2020

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 02 (duas) Cédulas 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 196ª 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, assinadas digitalmente, encontram-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 17 de dezembro de 2020.

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

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO VI

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 196ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO
EM 17 DE DEZEMBRO DE 2020**

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS S.A.
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132 (parte), 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: 196ª
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Quantidade: 77.500
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.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 17 de dezembro de 2020.

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 196ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 17 DE DEZEMBRO DE 2020

Outras Emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua

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

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: - Informar se foi recebida a resposta da Notificação enviada pela Habitasec em 16/04/2020; e - Cópia da DF da Cedente e Verificação do índice financeiro (dívida líquida/Ebitda deve ser <=5) pela Securitizadora, referente ao ano de 2018, cujo prazo era abril de 2019.	
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: 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: Novo período incluído e solicitado: - Relatórios anuais de gestão, devidos em até 90 dias após o encerramento de cada exercício social, quais seja, 03/2016, 03/2017, 03/2018 e 03/2019 conforme cl. 8.2 (b.i) do TS; e - Cálculo do índice de Cobertura do Serviço da Dívida devido em maio/2016 e os demais mensais devido à partir de Junho/2016 até Abril/2020, tendo em vista o não recebimento, nos termos da cl. 3.6 j do Contrato de Cessão.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Compromisso de Compra e Venda Center Shopping, do Compromisso de Compra e Venda Paralela Shopping e do Compromisso de Compra e Venda West Shopping; (ii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 7,50% do imóvel objeto das matrículas nº 286.377 a 286.534 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (?Alienação Fiduciária Center Shopping?); (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 17,50% do imóvel objeto da matrícula 16.326 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba (?Alienação Fiduciária Crystal Plaza?); (iv) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 11% do imóvel objeto da matrícula 14.204 do 2º Registro de Imóveis de Salvador (?Alienação Fiduciária Paralela Shopping?); (v) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 7,50% do imóvel objeto das matrículas 148.748, 187.159 e 172.796 a 173.064 do 4º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (?Alienação Fiduciária West Shopping?); (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da exploração comercial dos Imóveis (?Cessão Fiduciária Direitos Creditórios?); (vii) Cessão Fiduciária do Valor da Cessão até a verificação das Condições Precedentes B; (viii) Cash Collateral 01 equivalente a 75,04% dos créditos decorrentes do Compromisso de Venda e Compra; (ix) Cash Collateral 02 equivalente a 85% dos créditos provenientes da exploração comercial dos imóveis.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 54	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 180.000.000,00	Quantidade de ativos: 600
Data de Vencimento: 15/05/2029	
Taxa de Juros: 9,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatórios anuais de gestão, devidos em até 90 dias após o encerramento de cada exercício social, quais seja, 03/2016, 03/2017, 03/2018 e 03/2019 conforme cl. 8.2 (b.i) do TS; e - Cálculo do índice de Cobertura do Serviço da Dívida devido em maio/2016 e os demais mensais devido à partir de junho/2016 até março/2020, tendo em vista o não recebimento, nos termos da cl. 3.6 j do Contrato de Cessão.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Compromisso de Compra e Venda Center Shopping, do Compromisso de Compra e Venda Paralela Shopping e do Compromisso de Compra e Venda West Shopping; (ii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 22,50% do imóvel objeto das matrículas nº 286.377 a 286.534 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (?Alienação Fiduciária Center Shopping?); (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 52,50% do imóvel objeto da matrícula 16.326 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba (?Alienação Fiduciária Crystal Plaza?); (iv) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 33% do imóvel objeto da matrícula 14.204 do 2º Registro de Imóveis de Salvador ("Alienação Fiduciária Paralela Shopping"); (v) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 22,50% do imóvel objeto das matrículas 148.748, 187.159 e 172.796 a 173.064 do 4º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Alienação Fiduciária West Shopping"); (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da exploração comercial dos Imóveis ("Cessão Fiduciária Direitos Creditórios"); (vii) Cessão Fiduciária do Valor da Cessão até a verificação das Condições Precedentes B; (viii) Cash Collateral 01 equivalente a 62,02% dos créditos decorrentes do Compromisso de Venda e Compra; (ix) Cash Collateral 02 equivalente a 85% dos créditos provenientes da exploração comercial dos imóveis.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 55	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.474.924,93	Quantidade de ativos: 28
Data de Vencimento: 20/07/2022	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Status quanto ao descumprimento pecuniário, devido ao não pagamento da parcela de amortização desde abril/2018 (inclusive), até a presente data; - Comprovação do recebimento ou não, pelo patrimônio separado, dos valores referentes à venda dos lotes, conforme listado na notificação enviada pela Securitizadora	

em 21/09/17, no valor de R\$868.476,39, devidamente acrescidos das penalidades da cláusula 1.6 do Contrato de Cessão Fiduciária; - Status quanto ao não atendimento do prazo estabelecido para formalização do aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para atualizar a relação de créditos cedidos; - Comprovação do recebimento ou não, pelo patrimônio separado, da recomposição do Valor Mínimo da Garantia (conforme documento recebido, o referido valor mínimo estaria descumprido desde 11/2015 até 06/2018) - Status quanto ao descumprimento do Valor Mínimo de Garantia referente aos meses de julho/2018 a abril de 2020; e - Comprovação do recebimento ou não, pelo patrimônio separado, da quantia de R\$ 1.854.595,28, conforme notificação encaminhada em 27 de setembro de 2018.

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: 63

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 100000

Data de Vencimento: 10/12/2029

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Apólice de Seguro Renovada dos Empreendimentos Partage III e IV, referente ao ano de 2019-2020; - Apólice de Seguro Renovada dos Empreendimentos Partage I e II, com data a partir de 22.03.2020; - Apólice de Seguro - Vinpar (Avenida Presidente Juscelino Kubitschek), com vigência a partir 01/01/2020; - Apólice de Seguro - Pratapar (Condomínio Edifício Pedro Mariz), com vigência a partir de 01/01/2020; - Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Partage Empreendimentos S.A. (Consolidada com a XPAR) e da Triage Empreendimentos e Participações S.A., acompanhada da abertura das dívidas e financiamentos por banco e operação, bem como cronograma de amortização da dívida aberta por operação, referente ao ano de 2019; - Cópias dos Laudos de Avaliação atualizados de todos os imóveis de propriedade da Partage Empreendimentos S.A.; - (i) relatório gerencial semestral para fins de acompanhamento da ocorrência de qualquer condição suspensiva, caso haja e, (ii) planilha indicando o valor dos créditos imobiliários representados integralmente pelas CCI e a data em que foram depositados na Conta Centralizadora, desde o início da operação até o 2º semestre/2019, na forma da cl. 6.1.1 (v) do Contrato de Cessão; No que se refere a AGT de 01/07/2019, restam pendentes com relação a cada uma das Cedentes: - Cópia da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT, emitida em nome do condomínio, se aplicável; - Cópia da Certidão de distribuição da Justiça do Trabalho pelo período de 10 (dez) anos, emitida em nome do condomínio, se aplicável; - Cópia da Certidões dos distribuidores de ações cíveis e criminais da Justiça Federal - período de 10 (dez) anos, emitida em nome do condomínio, se aplicável; - Cópias das Certidões dos distribuidores cíveis - finalidade: processos extintos e em andamento (abrangendo executivos fiscais municipais e estaduais, família, pedidos de falência e recuperação judicial, bem como juizado especial - período de 10 (dez) anos, emitida em nome de condomínio, se aplicável; - Cópia da Declaração de inexistência de despesas condominiais, firmada pelo síndico com firma reconhecida, acompanhada de cópia autenticada da respectiva ata de eleição, se aplicável; - Cópia da Certidões de todos os cartórios de registro de títulos e documentos das cidades onde se mantém estabelecimento, referente aos últimos 05 anos; - Cópia da Certidão dos Distribuidores Estaduais e Federais de Segunda Instância com Jurisdição sobre a comarca de SP com relação a feitos de sua competência originária; - Cópia da Certidão Negativa de contribuições previdenciárias e de terceiros, expedida pela Secretaria da Receita Federal; - Cópia da Certidão Simplificada, expedida pela Junta Comercial; - Cópia da Certidão das Promotorias Gerais de Justiça do Meio Ambiente (Inquéritos Cíveis Públicos, expedida na comarca de SP; - Cópia da Certidão dos Cartórios de Protesto, expedidas na comarca de SP; - Cópia da Certidão dos Distribuidores Criminais e de Execuções Criminais, expedidas pelos distribuidores da comarca de SP; - Cópia da Certidão dos Distribuidores de Falências e Concordatas, expedidas pelos distribuidores da comarca de SP; - Cópia da Certidão dos Distribuidores Cíveis, expedidas pelos distribuidores da comarca de SP; - Cópia da Certidão das Promotorias da Justiça de Acidente do Trabalho, expedidas na comarca de SP; - Cópia da Certidão dos Distribuidores da Justiça do Trabalho, expedidas pelos distribuidores da comarca de SP; - Cópia da Certidão Negativa dos Registros de Distribuição de Executivos Fiscais, expedida pelos distribuidores do Estado de SP; - Cópia da Certidão de Distribuição de Ações e Execuções Cíveis, Criminais e Fiscais, expedida pelos distribuidores do Estado de SP; - Cópia da Certidão de Tributos Estaduais, expedida pela Secretaria da Fazenda do Estado de SP; - Cópia da Certidão de Regularidade do FGTS - CRF, expedido pela Caixa Econômica Federal; - Cópia da Certidão Conjunta Negativa da Dívida Ativa da União e de Quitação de Tributos Administrados pela Secretaria da Receita Federal e pela PGFN (Fazenda Nacional e INSS unificada); - Cópia da Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, expedida pela Receita Federal do Brasil; - Cópia do Livro de ações atualizado; e - Cópia da Certidão Negativa de Débito, expedida pelo INSS. No que se refere a AGT de 22/10/2019 restam pendentes: - Aditamento ao Contrato de Cessão, constando o deliberado nas

AGTs de 01/07/2019 e 22/10/2019; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, constando o deliberado nas AGTs de 01/07/2019 e 22/10/2019; e - Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária (Partage I para exclusão do imóvel em garantia), constando o deliberado nas AGTs de 01/07/2019 e 22/10/2019.

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

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: - Verificar junto à Securitizadora se o valor da Razão Mínima de Garantia corresponde a 120% (cento e vinte por cento) da PMT do CRI, referente ao mês de Março de 2020; e - Comprovação da destinação dos recursos (operação antiga).

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 + 3,5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendência: - Verificação da Razão Mínima da Garantia, referente ao mês de Março de 2020; - Relatório de gestão apresentava o mínimo de 121,24% e 129,90% e 139,89% de dezembro a fevereiro respectivamente, com uma observação de que esta redução era devida a AGT de 21/11/19. Ocorre que a AGT de 21/11/2019 delibera pela Amex para redução da dívida e, consequentemente, enquadramento da razão naquele período de dezembro, porém não alterava o percentual de 180% para 120%. Em 05/03/2020 contatamos a Securitizadora e fomos informados que haverá nova AGT para deliberação do percentual, ainda que retroativo, pois de fato não foi objeto de aprovação; - informações sobre eventuais laudo de avaliação que tenham sido emitidos (caso os imóveis fiquem mais de 6 meses sem venda) para fins de atualização do valor de garantia atribuídos pelas partes nos contratos de AF e cômputo da razão de garantia; - Cópia assinada o 2º Aditamento à CCB comprovando a alteração da TX, tendo em vista a AGT de 21/11/2019; - Via original assinada o 1º Aditamento à CCI comprovando a alteração da TX, tendo em vista a AGT de 21/11/2019, para fins de aditamento na b3 da TX da CCI;

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante de pagamento de IPTU, condomínio e demais encargos relacionados aos Imóveis, desde o início da operação até janeiro/2020, conforme cl. 9.1 (xvii) da CCB.	
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 Fiduciantes 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	
Inadimplementos no período: Pendências: -Comprovação da manutenção do Fundo de Reserva, referente aos meses de out. de 2020.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários oriundos da CCB nº FP FIIV 01/17; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Anexo II de cada um dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrado entre cada uma das Fiduciantes e a Emissora; e (iii) Garantia Fidejussória prestada pelos 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: 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários oriundos da CCB nº FP FIIV 03/17; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Anexo II do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrado entre a Fiduciante e a Emissora; e (iii) Garantia Fidejussória prestada pelos Fiadores os Srs. Eduardo Antonio Sahadi Ditolvo, Heloisa Helena Sitrangulo Ditolvo, Júlio César da Silveira Lemos, Glaura Guimarães Lemos e Cláudio José 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 Novembro de 2019 a Abril de 2020; - Via original da AGT de maio de 2018, devidamente assinada, tendo em vista a deliberação pela alteração das condições da oferta (emissão de 59 novas CCIs); e - Via original do Aditamento ao TS constando alteração das condições da oferta (emissão de 59 novas CCIs) ocorrida no âmbito da AGT de maio de 2018.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários oriundos das CCB nº FP FIIV 01/18 a 60/18; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Anexo II dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Garantia Fidejussória consubstanciada por pessoas físicas, definidas na cláusula 1.1 do Termo de Securitização; e (iv) Fundo de Reserva.	

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 108	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.600.000,00	Quantidade de ativos: 5600
Data de Vencimento: 25/02/2022	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia Corrente, referente aos meses de Dezembro de 2019 a Abril de 2020; e - da Devedora: cópia das matrículas abaixo: Matrícula: 87.306; 87.348; 87.381; 145.879; 145.880; 145.881; 145.882.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis de propriedade da CHÁCARA SANTA MÔNICA SPE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., registrados sob as matrículas identificadas no Anexo I do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Garantia Fidejussória consubstanciada por pessoas físicas; e (iii) Fundo de Reserva cujo valor total deverá cobrir o montante equivalente as seguintes despesas, a ser recalculado mensalmente (a) 3 (três) meses de Juros Remuneratórios, com base na última Taxa DI (conforme definido abaixo) divulgada pela B3; e (b) 6 (seis) meses de despesas relacionadas a condomínio e IPTU dos Imóveis.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 111	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90000
Data de Vencimento: 30/06/2022	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Fundo de Reserva, referente aos meses de Março de 2019 a Abril de 2020; - 2º Aditamento ao Contrato de Cessão registrado no RTD SP; - Comprovação da Razão de Garantia Corrente em 157% até 01/03/2020; - Comprovação da Razão de Garantia Corrente em 200% até 01/06/2020; - 1 e 2º Aditamentos à Escritura de Debêntures registrado na JC; - Cópia de parte das Matrículas dos imóveis (Anexo II da AF de Imóveis) contendo o cancelamento da hipoteca; - Cópia de parte das matrículas dos Imóveis em garantia comprovando o registro da AF em favor da Securitizadora; - Cópia do Boletim de Subscrição das debêntures; - Declaração atestando a ocorrência ou não dos eventos de Vencimento Antecipado, referente aos períodos do Segundo Semestre de 2018, Primeiro Semestre de 2019 e Segundo Semestre de 2019, nos termos das cláusulas 7.1.1 ?b? da Escritura de Emissão de Debêntures; - Cópia do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo que tenha sido emitido pelo técnico responsável das obras, dos períodos de 01 de julho de 2018 a 30 de setembro de 2018, 01 de outubro de 2018 à 31 de dezembro de 2018, 01 de janeiro de 2019 a 31 de março de 2019, 01 de abril de 2019 a 30 de junho de 2019, 01 de julho de 2019 a 30 de setembro de 2019 e 01 de Janeiro de 2020 a 31 de Março de 2020, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termos da cláusula 3.5.2 da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019;	
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: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: - Verificação da Razão de Garantia Corrente, referente aos meses de Fevereiro a Março (200%); e	
Garantias: Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; Alienações Fiduciárias de Imóveis sobre imóveis livres e desembaraçados de quaisquer ônus; Fiadores, sendo estes 5 pessoas físicas, assumindo a responsabilidade pelo pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; Fundo de Reserva, cujo valor total deverá cobrir o montante, apurado mensalmente, equivalente a 3 parcelas de Juros Remuneratórios e 6 meses de despesas relacionadas a condomínio e IPTU dos Imóveis.	

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

Garantias: Os CRI contarão com as seguintes garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária; e (iv) Fundo de Reserva. Garantia compartilhada com a Série 121ª da 1ª Emissão da Habitasec.

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI contarão com as seguintes garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária; e (iv) Fundo de Reserva. Garantia compartilhada com a Série 120ª da 1ª Emissão da Habitasec.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 124	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 21/01/2029	
Taxa de Juros: IGP-M + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Gerencial, contendo as informações identificadas por lote e que estão descritas no Contrato de Cessão Fiduciária, referente aos meses de dezembro de 2018 a março de 2020; - Declaração/Relatório de verificação, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora, nos moldes do modelo do Anexo III das CCB 01 a 04, relativo aos períodos de 01 de setembro de 2019 a 30 de novembro de 2019 e 01 de Dezembro de 2019 a 28 de Fevereiro de 2020, nos termos das cláusulas 3.5 da Escritura de Emissão de Debêntures e os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras do empreendimento GYN04-GO desde a data da emissão da escritura até Fevereiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das CCB 01 a 04, nos termos do item 8 do quadro resumo das CCBs conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Informações sobre o Cronograma Físico-financeiro das Obras do empreendimento Villagio Azzurre desde a data da emissão da escritura até Fevereiro de 2020, tendo em vista que consta um valor destinado divergente do descrito na declaração, de forma que aguardamos informações sobre essa diferença para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das CCB 01 a 04, nos termos do item 8 do quadro resumo das CCBs conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Informações sobre o Cronograma Físico-financeiro das Obras do empreendimento Alta Vista desde a data da emissão da escritura até Fevereiro de 2020, tendo em vista que consta um valor destinado divergente do descrito na declaração, de forma que aguardamos informações sobre essa diferença para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das CCB 01 a 04, nos termos do item 8 do quadro resumo das CCBs conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo emitido(s) pelo técnico responsável pelas obras, desde a data da emissão da escritura até 31 de dezembro de 2019, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das CCB 01 a 04, nos termos do item 8 do quadro resumo das CCBs conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 01, registrado no RTD da Cidade de Goiânia /GO; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 03, registrado no RTD da Cidade de Goiânia /GO; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 04, registrado nos RTDs da Cidade de Goiânia /GO e Mateus/ES; - Cópia do Contrato de Cessão de Créditos, registrado nos RTDs de Goiânia/GO e São Mateus/ES; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária 04, registrado no RTD da Cidade de São Mateus/ES; - Cópia da Iteração do Contrato Social da Devedora 01 BrDU SPE VÁRZEA GRANDE LTDA., fazendo constar as quotas alienadas em favor da Securitizadora, registrada na Junta Comercial; - Cópia da Alteração do Contrato Social da Devedora 02 BrDU SPE TANGARÁ DA SERRA LTDA., fazendo constar as quotas alienadas em favor da Securitizadora, registrada na Junta Comercial; - Cópia da Alteração do Contrato Social da Devedora 03 BrDU SPE CUIABÁ 01 LTDA., fazendo constar as quotas alienadas em favor da Securitizadora, registrada na Junta Comercial; - Cópia da Alteração do Contrato Social da Devedora 04 BrDU SPE SÃO MATEUS LTDA., fazendo constar as quotas alienadas em favor da Securitizadora, registrada na Junta Comercial; - Cópia das Demonstrações financeiras, balancetes, acompanhados de notas explicativas das Devedoras 01 a 04 referente aos encerramentos de 31/12/2018 e 31/12/2019, nos termos da cláusula 11.1 ?vii? da CCB; - Cópia da Notificação aos Adquirentes dos empreendimentos, acerca	

da cessão fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos da cl. 1.1.7 e 5.1 ?i? do Contrato de Cessão Fiduciária; - Comprovação do pagamento pela Devedora 01 BrDU SPE VÁRZEA GRANDE LTDA. da Cédula de Crédito Bancário e dos respectivos créditos imobiliários, os quais encontram-se vinculados à 8ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A. (?Dívida?), com a consequente liberação da cessão fiduciária de direitos creditórios referentes aos lotes do Empreendimento 01 (?Condição Suspensiva?), nos termos da cláusula 1.1.3.3 do Contrato de Cessão Fiduciária; - Cópia das Demonstrações financeiras, balancetes, acompanhados de notas explicativas das Devedoras 01 a 04 referente aos encerram
Garantias: (i) o Aval, em cada uma das Cédulas; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 01, 02, 03 e 04; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas 01, 02, 03 e 04.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 132	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 76.000.000,00	Quantidade de ativos: 76000
Data de Vencimento: 16/01/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de Avaliação dos Imóveis para fins de atualização dos imóveis em garantia (Fernão Dias - mínimo R\$ 77.756.000,00 e Privalia - mínimo R\$ 59.705.100,00); - Informações sobre eventuais Novos Direitos Creditórios para fins de aditamento ao Contrato de Cessão e Cessão Fiduciária Fernão Dias e Privalia; - Cópia do Contrato de Cessão de Créditos - Fernão Dias, devidamente registrado no RTD de São Paulo/SP; - Cópia do Contrato de Cessão de Créditos - Privalia, devidamente registrado no RTD de São Paulo/SP; - Cópia do Instrumento de Alienação Fiduciária - Fernão Dias, devidamente registrado no RGI competente; - Cópia do Instrumento de Alienação Fiduciária - Privalia, devidamente registrado no RGI competente; - Cópia da matrícula constando a Alienação Fiduciária - Privalia; - Cópia da Notificação acerca da Cessão Fiduciária, nos termos do Anexo II da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, devendo constar a informação de que todos os valores referente aos contratos de locação deverão ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; - Cópia da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Fernão Dias, devidamente registrado no RTD de SP/SP; e - Cópia da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Privalia, devidamente registrado no RTD de SP/SP. - 1º Aditamento à CCI firmado em janeiro de 2019 para fins de custódia.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários lastro; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel Fernão Dias; (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel Privalia; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Fernão Dias; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Privalia; e (vi) Fundo de Reserva no valor mínimo equivalente a 1 (uma) parcela média dos CRI dos próximos 12 (doze) meses.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 135	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.251.000,00	Quantidade de ativos: 22251
Data de Vencimento: 25/08/2029	
Taxa de Juros: 9,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informar se foi recebido o solicitado na Notificação enviada no dia 08 de Abril de 2020; - Aditamento a Cessão Fiduciária para manter a relação atualizada dos Recebíveis do Anexo III, com as informações referentes aos novos Recebíveis. O referido aditamento deverá ser registrado nos RTDs de SP/SP e Aracaju/SE. Bem como a Notificação a Fiduciária, no caso referente aos alterações na relação dos Recebíveis; - Verificação da Razão Mínima Mensal (135%), referente aos meses de abril a dezembro de 2019. Cumpre esclarecer que esse percentual deve ser aplicado apenas aos 19 contratos de locação em garantia (Recebíveis) conforme cl. 7.3 do Contrato de Cessão Fiduciária, cujo fluxo/ Razão Mínima Mensal (135%) era devido desde o início da emissão até a presente data, sem carência. Além disso, (i) a Data de Verificação deste fluxo é todo dia 20 de cada mês divergindo da data descrita no Contrato de Cessão que descreve dia 25 conforme cl. 4.7.2, (ii) essa mesma cláusula do Contrato de Cessão descreve que tal percentual compreende os Créditos Imobiliários Lastro e os Recebíveis, quando o Contrato de Cessão Fiduciária aponta para apenas o fluxo dos Recebíveis. Entretanto, esta razão não foi cumprida, já que segundo informado pela Devedora o shopping somente apresentará um fluxo de operações a partir de março de 2020, de forma que será necessária uma AGT para deliberação neste sentido; - Verificação do Fundo de Reserva, haja vista que nos meses de setembro a dezembro de 2019 o referido fundo apresentou desenquadramento. Cumpre esclarecer que esse percentual deve ser aplicado apenas aos 22 contratos de locação lastro	

(Créditos Imobiliários Lastro) conforme cl. 1.4.8.1 do Contrato de Cessão. Entretanto, esta razão não foi cumprida, já que segundo informado pela Devedora, o shopping somente apresentará um fluxo de operações a partir de março de 2020, de forma que será necessária uma AGT para deliberação neste sentido; - Cópias dos Relatórios Mensais de medição de obras do Empreendimento referente ao Trimestre anterior, para fins de verificação do andamento das obras do Empreendimento objeto do Contrato de Cessão, nos termos da cl.1.4.6.2 do Contrato de Cessão, referente ao período de Julho de 2019 a Maio de 2020; - Cópia do Relatório Semestral da Destinação de Recursos das obras do Empreendimento, emitido pela Cedente, devidamente assinado pelos representantes legais da Cedente nos moldes do Anexo VII da Contrato de Cessão, referente aos períodos de Abril a Setembro de 2019 e Outubro de 2019 a Março de 2020; - Cópia do Contrato de Distribuição, devidamente assinado; - Cópia da notificação aos locatários quanto a Cessão Fiduciária; - Cópia do Laudo de Avaliação emitido em fevereiro de 2019, pela Prime Yield ? Consultoria e Avaliação Patrimonial Ltda. - Cópia da Apólice de Seguro do Imóvel em garantia constando a Habitasec como beneficiária/endosso, conforme cl. 3.1.1 e 3.1.2 da AF - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para fins de atualização dos Recebíveis em garantia objeto dos 19 contratos de locação, em caso de alterações nas lojas, devidamente assinado e registrado no RTD de SP/SP e Aracaju/SE; e - Na hipótese da ocorrência do aditamento acima, cópia da notificação aos locatários quanto ao objeto do 1º Aditamento à Cessão Fiduciária.

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 136

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 10500

Data de Vencimento: 28/02/2024

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

Status: INADIMPLENTE

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

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 138

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 15000

Data de Vencimento: 10/04/2023

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

Status: INADIMPLENTE

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

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: - Verificação do Fundo de Reserva, referente aos meses de fevereiro a abril de 2020; - Relatório com descrição detalhada da destinação dos recursos nos termos do Anexo IV CCB, descrevendo os valores e percentuais destinados a cada Empreendimento Alvo aplicado, no respectivo período, incluindo cópias dos contratos e notas fiscais no formato "XML". Nas últimas verificações, nos foi informado que não tinha ocorrido nenhuma destinação na operação. Gentileza, confirmar se já ocorrerão os repasses para os empreendimentos, referente aos recursos captados; e - Cópia do extrato da conta do Fundo de Reserva, constando a recomposição do Fundo, devido o seu desenquadramento nos meses de set/2019 a março/2020.	
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: À Sec: - Cópia assinada e registrada do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão, refletindo a troca do imóvel, conforme deliberado na AGT de 27/06/2019e registrado no RTD de São Paulo/SP. À Devedora: - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos imóveis dos Empreendimentos Alvo relativo aos períodos de maio de 2019 a 30 de novembro de 2019, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das Debêntures, nos termos da cláusula 3.5.3 da Escritura de Emissão conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - (i) Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da CCB, acompanhado da (ii) Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do (iii) Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da CCB, nos termo do Termo de Securitização e da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, referente ao período de Dezembro de 2019 a Maio de 2020; - Declaração Semestral da Devedora atestando a ocorrência ou não dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, bem como os documentos necessários à sua comprovação, referente ao 2º Semestre de 2019; e - Cópia da Declaração Semestral dos Fiadores atestando a ocorrência ou não dos Eventos de Vencimento Antecipado, referente ao período do 2º Semestre de 2019, nos termos das cláusulas 7.3, 8.1.1 (b) e 8.2.1 (b) da Escritura de Emissão	
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: - Balancete Trimestral da ASTN Participações, referente ao 4º Trimestre de 2019 e 1º Trimestre de 2020; - Relatório contendo os valores do preço médio do metro quadrado de venda de unidades pertencentes ao mesmo empreendimento imobiliário, diferenciando-se pela sua função residencial ou comercial, que tenham sido vendidas nos 06 meses anteriores, referente aos meses de março e abril de 2020; - Via original do 1º Aditamento à CCI, para fins de custódia e, conforme o caso, aditamento na B3; - Cópia assinada do Instrumento de 1º Aditamento da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Tabatinguera; e - Comprovação do registro da garantia de Alienação Fiduciária e da CCI junto às matrículas dos imóveis abaixo, tendo em vista o não recebimento: (i) Tabatinguera: CCI =endente / 1º Adt. AF de Imóvel =endente; (ii) Baronesa: AF de Imóvel =endente / CCI =endente; (iii) Consolação: AF de Imóvel =endente / CCI =endente; À Devedora - Declaração/Relatório de verificação trimestral, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos	

representantes legais da Devedora, nos moldes do modelo do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures, relativo aos períodos de 01 de novembro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das Debêntures, nos termos da cláusula 3.5.3 da Escritura de Emissão conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos Empreendimentos Alvo relativo aos períodos de 01 de novembro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das Debêntures, nos termos da cláusula 3.5.3 da Escritura de Emissão conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos imóveis dos Empreendimentos Alvo relativo aos períodos de 01 de novembro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das Debêntures, nos termos da cláusula 3.5.3 da Escritura de Emissão conjugado com os itens 25 e 30	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Fiança e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 154	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.500.000,00	Quantidade de ativos: 24500
Data de Vencimento: 11/08/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252. 100% do CDI + 6,53% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: À Sec - Informar se ocorreu venda, se sim, enviar o Relatório de Vendas dos Imóveis, contendo todas as vendas realizadas no mês imediatamente anterior; - Cópia assinada do Contrato Alienação Fiduciária de Imóvel - Graças Prince (6º RGI Recife); - Cópias das matrículas constando o devido registro da Alienação Fiduciária (1º RGI Recife); - Cópias das matrículas constando o devido registro da Alienação Fiduciária (1º RGI São Lourenço); - Cópias das matrículas constando o devido registro da Alienação Fiduciária (2º RGI Recife); - Cópias das matrículas constando o devido registro da Alienação Fiduciária (6º RGI Recife); - Status do andamento dos aditamentos aos documentos da oferta, tendo em vista a deliberação da AGT de fevereiro de 2020, quanto a liberação de algumas garantias, quais sejam (i) 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária Boulevard; (ii) 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária Graças Prince; (iii) 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária Pernambuco Corporate (para inclusão das mat 65.349, 65.311 e 70.583 em garantia); (iv) 1º Aditamento ao Contrato de Cessão; (v) 1º Aditamento ao TS. - Cópia dos extratos comprovando os desembolsos à Devedora; - Cópia do relatório de desembolsos da Securitizadora à Devedora caso tenha ocorrido em tranches diferentes; - Cópia de eventual aditamento aos documentos da oferta, caso a CCB 10350003-0 tenha sido reduzida antes da liquidação da oferta. À Devedora - Cópia das demonstrações financeiras anuais auditadas, acompanhada da memória de cálculo elaborada pela Emitente contendo todas as rubricas necessárias à verificação dos Índices Financeiros, acompanhada de declaração dos representantes da Emitente acerca do cumprimento dos Índices Financeiros. Informar se já recebeu ou não da Devedora, por conta do prolongamento do prazo; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos imóveis dos Empreendimento Alvo relativo aos períodos de agosto de 2019 a janeiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; e - Esclarecimentos e eventual retificação da Declaração/Relatório de verificação semestral referente a CCB 10350003-0, tendo em vista que o valor declarado como sendo o valor da CCB (12.500) está diverso da CCB (24.500).	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 155	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.500.000,00	Quantidade de ativos: 10500
Data de Vencimento: 11/08/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: À Sec - Informar se ocorreu venda, se sim, enviar o Relatório de Vendas dos Imóveis, contendo todas as vendas realizadas no mês imediatamente anterior; - Cópia assinada do Contrato Alienação Fiduciária de Imóvel - Graças Prince (6º RGI Recife); - Cópias das matrículas constando o devido registro da Alienação Fiduciária (1º RGI Recife); - Cópias das matrículas constando o devido registro da Alienação Fiduciária (1º RGI São Lourenço); - Cópias das matrículas constando o devido registro da Alienação Fiduciária (2º RGI Recife); - Cópias das matrículas constando	

o devido registro da Alienação Fiduciária (6º RGI Recife); - Status do andamento dos aditamentos aos documentos da oferta, tendo em vista a deliberação da AGT de fevereiro de 2020, quanto a liberação de algumas garantias, quais sejam (i) 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária Boulevard; (ii) 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária Graças Prince; (iii) 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária Pernambuco Corporate (para inclusão das mat 65.349, 65.311 e 70.583 em garantia); (iv) 1º Aditamento ao Contrato de Cessão; (v) 1º Aditamento ao TS. - Cópia dos extratos comprovando os desembolsos à Devedora; - Cópia do relatório de desembolsos da Securitizadora à Devedora caso tenha ocorrido em tranches diferentes; - Cópia de eventual aditamento aos documentos da oferta, caso a CCB 10350003-0 tenha sido reduzida antes da liquidação da oferta. À Devedora - Cópia das demonstrações financeiras anuais auditadas, acompanhada da memória de cálculo elaborada pela Emitente contendo todas as rubricas necessárias à verificação dos Índices Financeiros, acompanhada de declaração dos representantes da Emitente acerca do cumprimento dos Índices Financeiros. Informar se já recebeu ou não da Devedora, por conta do prolongamento do prazo; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos imóveis dos Empreendimentos Alvo relativo aos períodos de agosto de 2019 a janeiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; e - Esclarecimentos e eventual retificação da Declaração/Relatório de verificação semestral referente a CCB 10350003-0, tendo em vista que o valor declarado como sendo o valor da CCB (12.500) está diverso da CCB (24.500).

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 161

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 50000

Data de Vencimento: 23/06/2026

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: À Sec - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente arquivada na JUCEC; - Cópia do Boletim de Subscrição de Debêntures; - Cópia da Legal Opinion elaborada pelo assessor legal da Operação, nos termos da cláusula 4.7.1 (xi) da Escritura de Emissão; - Cópias das matrículas constando o devido registro da Alienação Fiduciária (Beach Riviera); e - Cópias das matrículas constando o devido registro da Alienação Fiduciária (Summer Park). À Devedora - Declaração/Relatório de verificação trimestral, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo II da Escritura de Debêntures, relativo referente ao período de Novembro/2019 a Janeiro/2020 e Fevereiro/2020 a Abril/2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das debêntures, nos termos da cláusula 3.5.2 da Escritura de Debêntures e conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos Imóveis Alvos relativo referente ao período de Novembro/2019 a Janeiro/2020 e Fevereiro/2020 a Abril/2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das debêntures, nos termos da cláusula 3.5.2 da Escritura de Debêntures e conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos Imóveis Alvos emitido(s) pelo técnico responsável pelas obras, relativo referente ao período de Novembro/2019 a Janeiro/2020 e Fevereiro/2020 a Abril/2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das debêntures, nos termos da cláusula 3.5.2 da Escritura de Debêntures e conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas e Livro de Transferência de Debêntures Nominativas da Incorporadora e Construtora PIBB S.A, constando o registro das debêntures em favor da Securitizadora; - Cópia do Contrato Social da MVC, aprovando a Alienação Fiduciária de Quotas, conforme redação estipulada na cláusula 3.2.2 de AF de Quotas, devidamente registrada perante a JUCEC; - Cópia da AGE da Incorporadora e Construtora PIBB, aprovando a emissão da Debênture, devidamente arquivada na Junta Comercial; - Cópia da Ata de Reunião de Sócios da Manhattan Construção, realizada em 22/10/2019, aprovando a outorga da Garantia Fidejussória, devidamente arquivada na Junta Comercial; - Cópia da Ata de Reunião de Sócios da MVC Férias e Empreendimentos Turísticos, realizada em 22/10/2019, aprovando a Cessão Fiduciária, devidamente arquivada na Junta Comercial; - Cópia da Ata de Reunião de Sócios da Manhattan Summer Park, aprovando a AF de Summer Park, realizada em 22/10/2019, devidamente arquivada na Junta Comercial; - Cópia da Ata da Reunião de Sócios da Brisas do Quiraz Empreendimentos, aprovando a AF de Imóveis da Beach Riviera, realizada em 22/10/2019, devidamente arquivada na Junta Comercial; - Cópia do Instrumento de Cessão de Direito de Uso e Outras Avenças, celebrado entre a MVC e os cessionários que integram os empreendimentos Beach Riveira e Berberly hills; - Cópia dos Contratos de Financiamento - (i) Instrumento Particular de Abertura de Crédito nº 635817-9 e (ii) Instrumento Particular de Abertura de Crédito nº 637499-9, devidamente assinados; - Cópia do Instrumento da Alienação de Imóvel (Summer Park) devidamente registrado no RI competente. - Cópia do Instrumento da Alienação de Imóvel (Summer Park) devidamente registrado no RI competente.

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 162	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 64.825.075,07	Quantidade de ativos: 64826
Data de Vencimento: 25/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,67% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Termo de Quitação e Liberação, na forma prevista no Anexo III da Cessão de Créditos, que evidencie a liberação integral da hipoteca registrada na matrícula nº 41.958 sob R.02 e retificada e ratificada por meio da averbação nº AV.05, constituída em favor do Banco de Desenvolvimento do Espírito Santo S.A, para garantia de dívida no valor total de até R\$ 12.458.976,26, com vencimento de 20/10/2022 (hipoteca); - Cópia do Termo de Quitação e Liberação, na forma prevista no Anexo IV da Cessão de Créditos, que evidencie a liberação integral dos direitos creditórios decorrentes do Contrato de Locação Arezzo, os quais se encontram cedidos fiduciariamente em favor de Cooperativa de Crédito Livre de Admissão Sul-Serrana -SICOOB, no âmbito da CCB Empréstimo nº 1950441, para garantia da dívida no valor de R\$ 5.081.396,50, com vencimento em 11/01/2021; - Cópia do Termo de quitação e liberação, na forma prevista no Anexo IV na Cessão de Créditos, que evidencie a liberação integral dos direitos creditórios decorrentes do Contrato de Locação da PMI, os quais se encontram cedidos fiduciariamente em favor do Banco Daycoval, no âmbito da CCB nº 84275-5, para garantia da dívida no valor total de R\$ 1.017.447,90, com vencimento em 12/04/2021; - Cópia do Termo de quitação e liberação, na forma prevista no Anexo IV na Cessão de Créditos, que evidencie a liberação integral dos direitos creditórios decorrentes do Contrato de Locação da ZZAB, os quais encontram cedidos fiduciariamente em favor da Banco Daycoval, no âmbito da CCB nº 84632-7, para garantia de dívida no valor total de R\$ 3.000.000,00, com vencimento em 10/05/2021; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, devidamente registrada no cartório competente; - Cópia da matrícula 41.958 constando a Alienação Fiduciária; - Apólice de Seguro vigente conforme cláusula 3.1.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; e - Comprovação do atendimento/retenção do Fundo de Reserva desde a data da emissão até a presente data.	
Garantias: Foram constituídas as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.	

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: À Sec - Verificação do fundo de reserva, referente aos meses de Janeiro a Março de 2020; - Cópia do Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado nos RTDs POA/RS e SP/SP; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, devidamente assinado; - Cópia das matrículas constantes no Anexo III do Contrato de Cessão com o devido registro da Alienação Fiduciária de Imóvel; - Relatório de Vendas dos Empreendimentos, contendo os valores do preço médio do metro quadrado de venda de unidades pertencentes ao empreendimento imobiliário, que tenham sido vendidas nos 06 (seis) meses anteriores; e - Demais obrigações pendentes objeto de notificação às Devedoras com a Securitizadora em cópia. À Devedora - Declaração/Relatório de verificação trimestral, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora, nos moldes do modelo do Anexo IV da CCB, relativo aos períodos de 01 de setembro de 2019 a 30 de novembro de 2019 e 01 de Dezembro de 2019 a 28 de Fevereiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo relativo aos períodos de 01 de setembro de 2019 a 30 de novembro de 2019 e 01 de Dezembro de 2019 a 28 de Fevereiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo emitido(s) pelo técnico responsável pelas obras, relativo aos períodos de 01 de setembro de 2019 a 30 de novembro de 2019	

e 01 de Dezembro de 2019 a 28 de Fevereiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; e - Cópia das notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, relativo aos períodos de 01 de setembro de 2019 a 30 de novembro de 2019 e 01 de Dezembro de 2019 a 28 de Fevereiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019.

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 167

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 56000

Data de Vencimento: 11/03/2022

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Balancete Trimestral, referente ao 1º Trimestre de 2020 do período encerrado em março. (SEI Incorporações e ASTN); - Cópia da Demonstrações Financeiras Consolidadas com parecer dos auditores independentes, da SEI Incorporação e Participação; ASTN Participações S.A, referente ao ano de 2019; - Relatório de Vendas dos Empreendimentos, contendo os valores do preço médio do metro quadrado de venda de unidades pertencentes ao empreendimento imobiliário, que tenham sido vendidas nos 06 (seis) meses anteriores, referente aos meses de Fevereiro a Abril de 2020; - Declaração/Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termos da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, referente ao período de Outubro de 2019 a Março de 2020; - Caso as garantias reais acima tenham sido finalizadas, cópia do 1º Aditamento à Escritura de Debêntures para contemplar a Garantira Real constituída, devidamente registradas na JUCESP e no RTD SP/SP, nos termos da cláusula 5.1.1 da Escritura de Emissão de Debêntures; [EM REGISTRO]

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 169

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 4000

Data de Vencimento: 28/09/2023

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

Status: INADIMPLENTE

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

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 171	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.320.000,00	Quantidade de ativos: 20320
Data de Vencimento: 26/10/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Recebemos a Declaração de Destinação de Recursos, mas os demais documentos de verificação estão pendentes, conforme lista abaixo: Terravile - Para casos de Aporte de Capital, enviar o Balanço Trimestral ou Semestral antes da data do Aporte e o Balanço Trimestral ou Semestral após a data do aporte. Para verificarmos que o capital social foi subscrito e integralizado. Bem como a Ata deliberando sobre o aporte e o Contrato Social/Estatuto Social consolidado, devidamente registrado. Residencial Nova Lindóia - Relatórios de Medição de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e Despesa de Obra. Jardim Aurora - Documentos que comprovem a aquisição, bem como TEDs e Contrato de Compra e Venda etc. Além, dos Relatórios de Medição de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e Despesa de Obra. Jardim Nova Cidade I - As notas fiscais do custo de Marketing. Além, dos Relatórios de Medição de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e Despesa de Obra. Imóvel 80.188 - Para casos de Aporte de Capital, enviar o Balanço Trimestral ou Semestral antes da data do Aporte e o Balanço Trimestral ou Semestral após a data do aporte. Para verificarmos que o capital social foi subscrito e integralizado. Bem como a Ata deliberando sobre o aporte e o Contrato Social/Estatuto Social consolidado, devidamente registrado; Imóvel 32.396 - Teds	
Garantias: São garantias da operação: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundos de Reserva.	

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

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: à Sec: - Cópia do Laudo de Avaliação do Empreendimento Imobiliário. Para caso o Empreendimento Imobiliário fique mais de 06 (seis) meses consecutivos sem registrar vendas. Caso o empreendimento não tenha ficado 06 meses sem venda, gentileza informar para retirarmos a pendência. à Devedora - Formalização e registro das Escrituras de Compra e Venda, bem como, a constituição do Instrumento de Alienação Fiduciária dos referidos imóveis em favor da Securitizadora, nos termos do Anexo III.I do Contrato de Cessão de Créditos (Matrículas 14.410 e 114.067); - Declaração/Relatório de verificação trimestral, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora, nos moldes do modelo do Anexo IV da CCB, relativo ao período de 16 de outubro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 2 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo relativo ao período de 16 de outubro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 2 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo emitido(s) pelo técnico responsável pelas obras, relativo ao período de 16 de outubro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 2 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia das notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, relativo ao período de 16 de outubro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados	

por meio da CCB, nos termos da cláusula 2 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrados (Atlantica Ocean View e Praia Grande); e - Cópia das matrículas dos imóveis constando o registro da Alienação Fiduciária (Atlantica Ocean View e Praia Grande).

Garantias: Serão constituídas as Aliações Fiduciárias de Imóveis, a Garantia Fidejussória e o Fundo de Reserva.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 176	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.320.000,00	Quantidade de ativos: 20320
Data de Vencimento: 26/10/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Recebemos a Declaração de Destinação de Recursos, mas os demais documentos de verificação estão pendentes, conforme lista abaixo: Terraville - Para casos de Aporte de Capital, enviar o Balanço Trimestral ou Semestral antes da data do Aporte e o Balanço Trimestral ou Semestral após a data do aporte. Para verificarmos que o capital social foi subscrito e integralizado. Bem como a Ata deliberando sobre o aporte e o Contrato Social/Estatuto Social consolidado, devidamente registrado. Residencial Nova Lindóia - Relatórios de Medição de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e Despesa de Obra. Jardim Aurora - Documentos que comprovem a aquisição, bem como TEDs e Contrato de Compra e Venda etc. Além, dos Relatórios de Medição de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e Despesa de Obra. Jardim Nova Cidade I - As notas fiscais do custo de Marketing. Além, dos Relatórios de Medição de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e Despesa de Obra. Imóvel 80.188 - Para casos de Aporte de Capital, enviar o Balanço Trimestral ou Semestral antes da data do Aporte e o Balanço Trimestral ou Semestral após a data do aporte. Para verificarmos que o capital social foi subscrito e integralizado. Bem como a Ata deliberando sobre o aporte e o Contrato Social/Estatuto Social consolidado, devidamente registrado; Imóvel 32.396 - Teds	
Garantias: São garantias da operação: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundos de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 180	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00	Quantidade de ativos: 130000
Data de Vencimento: 23/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação dos índices financeiros verificado pela Habitasec Securitizadora, atestando o enquadramento dos índices da RTDR Participações, referente ao ano de 2019. - Relatório de Recebíveis da Carteira, contendo as informações: (a) Recebíveis recebidos no mês anterior; (b) Recebíveis em atraso; (c) Vendas ocorridos no mês anterior; (d) Distrato ocorridos no mês anterior; e (e) Recebíveis em renegociação de parcelas, referente aos meses de Fevereiro a Abril de 2020;	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel compartilhada com os CRI das 198ª e 204ª séries da Habitasec, nos termos da AGT de 23/10/2020; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 182	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 130000
Data de Vencimento: 23/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação dos índices financeiros verificado pela Habitasec Securitizadora, atestando o enquadramento dos índices da RTDR Participações, referente ao ano de 2019. - Relatório de Recebíveis da Carteira, contendo as informações: (a) Recebíveis recebidos no mês anterior; (b) Recebíveis em atraso; (c) Vendas ocorridos	

no mês anterior; (d) Distrato ocorridos no mês anterior; e (e) Recebíveis em renegociação de parcelas, referente aos meses de Fevereiro a Abril de 2020;
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel compartilhada com os CRI das 198ª e 204ª séries da Habitasec, nos termos da AGT de 23/10/2020; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 186	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.250.000,00	Quantidade de ativos: 7250
Data de Vencimento: 03/09/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; e (ii) Fiança.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 190	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 113.000.000,00	Quantidade de ativos: 62000
Data de Vencimento: 26/09/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis Imarés; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis Lorena; (v) Cessão Fiduciária Imarés; (vi) Cessão Fiduciária Lorena; (vii) Cessão Fiduciária Excedente; (viii) Alienação Fiduciária de Quotas, (ix) Fundo de Reserva, (x) Fundo de Despesas; e (xi) Fundo de Obras.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 191	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 113.000.000,00	Quantidade de ativos: 21000
Data de Vencimento: 26/09/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis Imarés; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis Lorena; (v) Cessão Fiduciária Imarés; (vi) Cessão Fiduciária Lorena; (vii) Cessão Fiduciária Excedente; (viii) Alienação Fiduciária de Quotas, (ix) Fundo de Reserva, (x) Fundo de Despesas; e (xi) Fundo de Obras.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 192	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 113.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 26/09/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis Imarés; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis Lorena; (v) Cessão Fiduciária Imarés; (vi) Cessão Fiduciária Lorena; (vii) Cessão Fiduciária Excedente; (viii) Alienação Fiduciária de Quotas, (ix) Fundo de Reserva, (x) Fundo de Despesas; e (xi) Fundo de Obras.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.
--

Ativo: CRI	
Série: 193	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 39.081.000,00	Quantidade de ativos: 39081
Data de Vencimento: 20/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 5,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Aval; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 197	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 29/04/2024	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Garantia Fidejussória; e Fundo de Reserva;	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 198	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 20/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis observado que foi aprovado o compartilhamento exclusivamente sob a matrícula 27.606 com os CRI das 180ª e 182ª séries da Habitasec nos termos da AGT de 23/10/2020, de forma que aguardamos os instrumentos de compartilhamentos e comprovantes atualizados; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) Aval.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 199	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 07/01/2034	
Taxa de Juros: IGP-DI + 11% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 204	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 20/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis observado que foi aprovado o compartilhamento exclusivamente sob a matrícula 27.606 com os CRI das 180ª e 182ª séries da Habitasec nos termos da AGT de 23/10/2020, de forma que aguardamos os instrumentos de compartilhamentos e comprovantes atualizados; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) Aval.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 208	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 28/11/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fundo de Reserva.	

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