
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA

193ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
(Companhia Aberta)
CNPJ/ME nº 09.304.427/0001-58

São Paulo, 31 de julho de 2020.

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
DA 193ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

Pelo presente instrumento particular:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME 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 10º da Lei nº 9.514 e da Instrução CVM 583,

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário"),

RESOLVEM a Emissora e o Agente Fiduciário firmar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 193ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"), de acordo com a Lei nº 9.514, a Instrução CVM 414 e a Instrução CVM 476, conforme os termos e condições a seguir descritos.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme adotados e/ou, de qualquer forma, modificados.

" <u>Afiladas</u> ":	Em relação a qualquer pessoa, qualquer sociedade que seja sua controlada, coligada ou sob controle comum, ou controladora.
" <u>Agente Fiduciário</u> " ou " <u>Instituição Custodiante</u> ":	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., conforme qualificada no preâmbulo.
" <u>Alienação Fiduciária</u> ":	Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a alienação fiduciária do Imóvel, constituída, uma vez superada a condição suspensiva prevista no Contrato de Alienação

	Fiduciária, pela Cedente em favor da Emissora por meio do Contrato de Alienação Fiduciária.
" <u>Aluguéis</u> ":	Os valores pagos mensalmente pela Devedora, em contraprestação à locação do Centro de Distribuição pela Cedente, sendo que referidos valores serão ajustados anualmente, conforme estipulado no Contrato BTS, de acordo com o índice de inflação do IPCA.
" <u>Amortização de Principal</u> ":	A amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, a qual está descrita na Cláusula 6.2 do presente Termo de Securitização.
" <u>Amortização Extraordinária</u> ":	A amortização extraordinária dos CRI, conforme prevista na Cláusula Sétima do presente Termo de Securitização.
" <u>ANBIMA</u> ":	A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS.
" <u>Assembleia de Titulares de CRI</u> "	A assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização.
" <u>Aval</u> ":	A garantia fidejussória, na forma de aval, prestada pelos Avalistas no âmbito da CCI.
" <u>Avalistas</u> ":	Os Srs (i) FELIPE BODDINI VON ZUBEN, brasileiro, solteiro, economista, portador da cédula de identidade RG nº 46.801.750-1 e inscrito no CPF/ME sob o nº 375.803.248-22, residente e domiciliado em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Jandira, nº 79, apto. 42 A1, CEP 04080-000; (ii) THAIS REGO BARROS ASSAF, brasileira, casada, bacharel em direito, portadora da cédula de identidade RG nº 13.110.406 SSP/SP e inscrita no CPF/ME sob o nº 166.683.198-07, residente e domiciliada em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Monteiro de Barros, nº 413, apto. 51, CEP 05641-010; (iii) GUSTAVO ALMEIDA MAGALHÃES, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 16.136 CORECON/RJ e inscrito no CPF/ME sob o nº 553.029.207-00, residente e domiciliado no Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Ronald de Carvalho, nº 55, apto. 1202, Copacabana, CEP 22021-020; (iv) RODRIGO FARIA ESTRADA, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 098.358.666 DIC/RJ e inscrito no CPF/ME sob o nº 045.294.047-81, residente e domiciliado em São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na mesma cidade, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92,

	Jardim Paulistano, CEP 01451-902; (v) VICTOR KODJA TEBECHERANI, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 8.011.217-1 e inscrito no CPF/ME sob o nº 048.742.308-90, residente e domiciliado em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Edison, nº 1.172, apto. 13, Campo Belo, CEP 04618-035; e (vi) JOÃO FIUZA PEQUENO BARBOSA, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 13.220.987-5 e inscrito no CPF/ME sob o nº 111.039.607-41, residente e domiciliado no Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Ronald de Carvalho, nº 55, apto. 802, Copacabana, CEP 22021-020.
" <u>BACEN</u> ":	O BANCO CENTRAL DO BRASIL.
" <u>Banco Liquidante</u> ":	O ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.
" <u>Blackwall</u> ":	A BLACKWALL PARTNERS ASSESSORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado com sede no Município de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barão Homem de Melo, nº 4.500, salas 918 a 921, Bairro Estoril, CEP 30494-270, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.642.036/0001-10.
" <u>Boletins de Subscrição</u> ":	Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização.
" <u>Brasil</u> ":	A República Federativa do Brasil.
" <u>B3</u> ":	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTMV, instituição devidamente autorizada pelo BACEN e pela CVM para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25.
" <u>CCI</u> ":	1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários.
" <u>Cedente</u> ":	A DENÁRIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 01 LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São

	Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, 84, 9º andar, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.379.805/0001-72.
" <u>Centro de Distribuição</u> ":	O centro de distribuição a ser construído no Imóvel com, aproximadamente, 25.000m² de ABL (Área Bruta Locável), e que será locado à Devedora.
" <u>CETIP 21</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.2 deste Termo de Securitização.
" <u>CMN</u> ":	O Conselho Monetário Nacional.
" <u>Código Civil</u> ":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
" <u>Código de Processo Civil</u> ":	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
" <u>Condições Precedentes</u> ":	São as condições estabelecidas na Cláusula 1.3.1 do Contrato de Cessão para pagamento do Valor da Cessão.
" <u>Conta de Livre Movimentação</u> ":	Conta corrente nº 023.023-5, Agência 2761, no Banco Bradesco (nº 237), de titularidade da Cedente.
" <u>Conta de Recursos para o Pagamento do Valor de Cessão</u> ":	Conta Corrente nº 40421-3, Agência 0262, no Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Emissora, a qual será mantida pela Emissora em caráter transitório, exclusivamente destinada ao repasse, para a Cedente, dos recursos relativos ao pagamento do Valor de Cessão com os recursos captados com a subscrição e integralização dos CRI.
" <u>Conta do Patrimônio Separado</u> ":	Conta corrente nº 40022-1, Agência 7307, no Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Emissora.
" <u>Contrato BTS</u> ":	O " <i>Instrumento Particular de Locação de Bem Imóvel na Modalidade Built-to-Suit e Outras Avenças</i> ", firmado em 09 de julho de 2019, entre a Blackwall, na qualidade de locadora original, e a Devedora, na qualidade de locatária, conforme aditado em 15 de setembro de 2019 e, novamente, em 30 de junho de 2020 através do " <i>2º Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Locação de Bem Imóvel na Modalidade Built-to-Suit e Outras Avenças</i> ", de forma que, por este último, a Blackwall cedeu sua posição contratual de locadora, assim como todos os direitos e obrigações, para a Cedente.
" <u>Contrato de Alienação</u> ":	O " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças</i> " a ser

<u>Fiduciária</u> :	celebrado entre a Cedente, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual, uma vez superada a condição suspensiva lá prevista, será constituída a Alienação Fiduciária.
<u>"Contrato de Cessão"</u> :	O <i>"Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"</i> , firmado em 31 de julho de 2020, entre a Cedente e a Emissora.
<u>"Contrato de Custodiante e Registrador"</u> :	O <i>"Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário"</i> , celebrado entre a Securitizadora, a Instituição Custodiante e a Oliveira Trust Servicer S.A., por meio do qual se formalizou a contratação da Instituição Custodiante para os serviços de agente registrador e custodiante segundo as disposições da Lei nº 10.931.
<u>"Contrato de Empreitada"</u> :	O <i>"Instrumento Particular de Contrato de Construção pelo Regime de Empreitada Global"</i> , celebrado em 1º de fevereiro de 2020 entre a Blackwall, na qualidade de contratante, e a Soder, na qualidade de contratada, conforme aditado em 15 de junho de 2020.
<u>"Créditos Imobiliários"</u> :	Os créditos imobiliários correspondentes (i) aos respectivos Aluguéis fixos mensais, na forma, prazos e demais condições pactuadas no Contrato BTS, bem como todos e quaisquer outros créditos imobiliários e acessórios devidos pela Devedora por força do Contrato BTS, e (ii) de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora em virtude do Contrato BTS, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas não se limitando a, juros, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso, seguros, despesas e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato BTS.
<u>"CRI"</u> :	Os certificados de recebíveis imobiliários da 193ª série da 1ª emissão da Emissora que terão como lastro os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, nos termos da Lei nº 9.514, a Resolução do CMN nº 2.517 de 29 de junho de 1998, e a Instrução CVM 414.
<u>"CRI em Circulação"</u> :	Para fins de constituição de quórum, são todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI que (i) a Emissora eventualmente possua em tesouraria; (ii) sejam de titularidade de empresas Afiliadas à Emissora, da Cedente e/ou da Devedora, bem como qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, cônjuge, companheiro ou parente até

	o 3º (terceiro) grau ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.
" <u>CVM</u> ":	A Comissão de Valores Mobiliários.
" <u>Data de Emissão dos CRI</u> ":	31 de julho de 2020.
" <u>Data de Vencimento</u> ":	20 de julho de 2041.
" <u>Devedora</u> ":	A LOJAS QUERO-QUERO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de Cachoeirinha, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida General Flores da Cunha, nº 1.943, sala J, Vila Cachoeirinha, CEP 94910-003, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 96.418.264/0218-02.
" <u>Dia Útil</u> " ou " <u>Dias Úteis</u> ":	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
" <u>Documentos da Operação</u> ":	Os seguintes documentos: (i) o Contrato BTS; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária; (iv) o presente Termo de Securitização; (v) a Escritura de Emissão de CCI; (vi) o " <i>Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel</i> " celebrado em 19 de julho de 2019 entre a Blackwall, na qualidade de promissária compradora, e a Sra. Clari Barreta Brenner, brasileira, viúva, portadora da carteira de identidade nº 7032999984, expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF/ME sob o nº 185.132.550-68, conforme aditado em 12 de dezembro de 2019 e em 16 de junho de 2020 (" <u>PCV</u> "); (vii) o Contrato de Empreitada; (viii) o Contrato de Custodiante e Registrador; e (ix) os boletins de subscrição dos CRI e outros instrumentos e/ou aditamentos que integrem ou venham a integrar a Emissão e que venham a ser celebrados, quando mencionados em conjunto.
" <u>Emissão</u> ":	A presente emissão de CRI, a qual constitui a 193ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.
" <u>Emissora</u> ":	A HABITASEC SECURITIZADORA S.A., conforme qualificada no preâmbulo deste instrumento.
" <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ":	O " <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural</i> ", firmado pela Emissora em 31 de julho de 2020 para emissão da CCI nº 001, em série única.
" <u>Escriturador</u> ":	A ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida

	Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, parte, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.
<u>"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"</u>	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula Décima Segunda deste Termo de Securitização, os quais ensejarão a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI.
<u>"Fiadora"</u>	A VERDE - ADMINISTRADORA DE CARTÕES DE CRÉDITO S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de Cachoeirinha, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida General Flores da Cunha, nº 1.943, Sala 01, Bairro Vila Cachoeirinha, CEP 94910-003, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.722.480/0001-67;
<u>"Fiança"</u>	A garantia fidejussória na forma de fiança prestada pela Fiadora nos termos do Contrato BTS e no Contrato de Cessão;
<u>"Fundo de Inflação":</u>	É o fundo de inflação constituído pela Emissora na Conta do Patrimônio no valor total de R\$ 378.811,43 (trezentos e setenta e oito mil, oitocentos e onze reais e quarenta e três centavos), para arcar com valores compatíveis ao cálculo de atualização monetária, a serem acrescidos ao saldo devedor dos Créditos Imobiliários no período entre Agosto de 2020 e Agosto 2022.
<u>"Fundo de Medição de Obras":</u>	É o fundo de medição de obras constituído pela Emissora na Conta do Patrimônio no valor total de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), para arcar com as despesas referentes ao trabalho de medição de obra efetuado pela Tallento Engenheiros II SS, sociedade simples devidamente inscrita no CNPJ/ME nº 22.476.622/0001-23.
<u>"Fundo de Obra":</u>	É o fundo de obras constituído pela Emissora na Conta do Patrimônio Separado no valor total de R\$28.700.000,00 (vinte e oito milhões e setecentos mil reais), para pagamento dos montantes necessários para a construção do Centro de Distribuição objeto do Contrato BTS e realização dos pagamentos devidos em razão do Contrato de Empreitada.
<u>"Fundo de Registro":</u>	É o fundo de registro constituído pela Emissora na Conta do Patrimônio no valor total de R\$ 26.826,45 (vinte e seis mil, oitocentos e vinte e seis reais e quarenta e cinco centavos), para arcar com as despesas de registro mencionadas no item 8.7 do Contrato de Cessão.

" <u>Fundo de Reserva</u> ":	É o fundo de reserva em garantia do pagamento dos CRI, constituído pela Emissora na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9.4 deste Termo de Securitização.
" <u>IGP-M</u> ":	O Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
" <u>Imóvel</u> ":	Um terreno de 123.987,50 m ² (cento e vinte e três mil, novecentos e oitenta sete metros quadrados e cinquenta centímetros quadrados) objeto da matrícula nº 9.255 do Livro nº 2 do Cartório de Registro de Imóveis de Sapiiranga/RS.
" <u>Instrução CVM 414</u> ":	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM 476</u> ":	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM 539</u> ":	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM 583</u> ":	Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada.
" <u>Investidores</u> ":	São os Investidores Profissionais e os Investidores Qualificados.
" <u>Investidores Profissionais</u> ":	Os investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º - A da Instrução CVM 539.
" <u>Investidores Qualificados</u> ":	Os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º - B da Instrução CVM 539.
" <u>Investimentos Permitidos</u> ":	Títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa do Itaú Unibanco S.A.
" <u>IPCA</u> ":	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
" <u>JUCESP</u> ":	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ":	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
" <u>Lei nº 9.514</u> ":	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
" <u>Lei nº 10.931</u> ":	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.

" <u>Lei nº 11.101</u> ":	Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
" <u>Medida Provisória nº 2.158-35</u> ":	Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.
" <u>MDA</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.2.
" <u>Obrigações Garantidas</u> ":	Obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente: (i) no Contrato de Cessão; (ii) e/ou demais Documentos da Operação, relacionadas ou que venham a ser relacionadas ao pagamento do valor de principal e dos juros remuneratórios dos Créditos Imobiliários oriundos do Contrato BTS, ou seja, todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras, assumidas que sejam direta ou indiretamente relacionadas ao pagamento dos Créditos Imobiliários oriundos do Contrato BTS, incluindo, mas não se limitando, a multas, juros de mora, multa moratória, honorários advocatícios, despesas com cartórios e custas judiciais.
" <u>Oferta Restrita</u> ":	A distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de colocação, a ser realizada em conformidade com a Instrução CVM 476, a qual está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476.
" <u>Patrimônio Separado</u> ":	O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pela Alienação Fiduciária, pelo Aval, pela Fiança e pela Conta do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado <u>não</u> se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, obrigações fiscais e devolução dos recursos pertencentes aos respectivos proprietários.
" <u>Prazo de Colocação</u> ":	A colocação dos CRI deverá ocorrer em até 90 (noventa) dias contados a partir da Data de Emissão dos CRI, podendo ser encerrada quando da ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores; ou (ii) encerramento da Oferta Restrita, a exclusivo critério da Emissora.
" <u>Regime Fiduciário</u> ":	É o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Alienação Fiduciária, o Aval, a Fiança

	e a Conta do Patrimônio Separado, inclusive o Fundo de Inflação, Fundo de Medição de Obras, Fundo de Reserva, o Fundo de Obra e o Fundo de Registro. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado.
<u>“Remuneração”</u> :	A remuneração dos CRI, calculada na forma da Cláusula Sexta deste Termo de Securitização.
<u>“Resgate Antecipado”</u> :	O resgate antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula Sétima deste Termo de Securitização.
<u>“Soder”</u> :	A SODER ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Leopoldo, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida João Carlos Hohendorff, s/n, Scharlau, CEP 93135-400, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 89.461.040/0001-44.
<u>“Termo de Securitização”</u> ou <u>“Termo”</u> :	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 193ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora.
<u>“Titulares de CRI”</u> :	São os detentores de CRI que deverão ser Investidores Profissionais ou, ainda, futuros Investidores Qualificados que venham adquirir o CRI no mercado secundário.
<u>“Valor Nominal Unitário”</u> :	Os CRI terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão do CRI.
<u>“Valor Total da Emissão”</u> :	O valor total da emissão na Data de Emissão, a saber, R\$39.081.000,00 (trinta e nove milhões e oitenta e um mil reais).
<u>“Vencimento Antecipado”</u> :	O vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, que poderá ser declarado pela Emissora na ocorrência das hipóteses indicadas na Cláusula Quinta do Contrato de Cessão, nos termos da Cláusula 7.2 deste Termo de Securitização;

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

CLÁUSULA SEGUNDA – AUTORIZAÇÃO E REGISTROS

2.1. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada consoante o que autoriza o parágrafo terceiro do artigo 22 do Estatuto Social da Emissora, consolidado em data de 17 de abril de 2017, mediante deliberação tomada em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 30 de abril de 2015, cuja ata foi devidamente registrada perante a JUCESP em data de 17 de agosto de 2015, sob o número 362.744/15-4.

2.2. Tendo em vista se tratar de oferta pública distribuída com esforços restritos, a Oferta Restrita não será registrada junto à CVM, nos termos da Instrução CVM 476 e, nos termos do parágrafo único, do artigo 4º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas (“Código ANBIMA”).

CLÁUSULA TERCEIRA – DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

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

3.2. A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade com valor nominal total de R\$39.081.000,00 (trinta e nove milhões e oitenta e um mil reais), na Data de Emissão, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio do Contrato de Cessão.

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

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

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a (a) emolumentos da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI; (b) remuneração da

Emissora pela estruturação da Oferta Restrita; (c) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (d) remuneração devida ao Agente Fiduciário; (e) despesas relativas ao registro de ativos no sistema eletrônico da B3; e (f) averbações/registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;

- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

3.5. A Emissora realizará o pagamento dos valores previstos no Contrato de Cessão para aquisição dos Créditos Imobiliários (“Valor da Cessão”) em até 02 (dois) Dias Úteis contados da data da verificação, pela Emissora, do cumprimento cumulativo e integral das condições precedentes previstas na Cláusula 1.3.1 do Contrato de Cessão, da seguinte forma: (i) em primeiro lugar, será pago por conta e ordem da Cedente, o valor necessário para aquisição do Imóvel, nos termos do PCV, a saber, R\$3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais); (ii) em segundo lugar, serão pagas as demais despesas inerentes à Operação, no volume de R\$2.000.863,90 (dois milhões, oitocentos e sessenta e três reais e noventa centavos), cujos pagamentos serão realizados pela Emissora, por conta e ordem da Cedente, aos prestadores de serviços, nos valores e condições previamente aprovados pela Cedente; (iii) em terceiro lugar, será retido o valor para a constituição dos seguintes fundos: (a) Fundo de Reserva, (b) Fundo de Obras, (c) Fundo de Registro, (d) Fundo de Inflação e (e) Fundo de Medição de Obra; e (iv) por último, o saldo remanescente do Valor da Cessão, caso existente, deverá ser liberado para a Cedente na Conta de Livre Movimentação.

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

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

CLÁUSULA QUARTA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI, REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO, FORMA DE DISTRIBUIÇÃO, LIBERAÇÃO DO FUNDO DE OBRAS E DECLARAÇÕES

Da identificação dos CRI

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

- a) Emissão: 1ª (primeira);
- b) Série: 193ª;
- c) Quantidade de CRI: 39.081 (trinta e nove mil e oitenta e um);
- d) Valor Global da Série: R\$39.081.000,00 (trinta e nove milhões e oitenta e um mil reais);
- e) Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
- f) Remuneração:
 - (i) Atualização Monetária: de acordo com a variação mensal do IPCA; e
 - (ii) Juros Remuneratórios: Taxa efetiva de juros de 5,70% (cinco inteiros e setenta décimos por cento) ao ano;
- g) Periodicidade de Pagamento da Remuneração: O pagamento da Remuneração será realizado mensalmente, conforme cronograma previsto no Anexo II deste Termo de Securitização ("Anexo II" e "Data de Pagamento da Remuneração", respectivamente);
- h) Periodicidade de Pagamento da Amortização: A amortização do Valor Nominal Unitário será realizada mensalmente, com prazo de carência de 12 (doze) meses a partir da Data de Emissão dos CRI ("Período de Carência de Amortização"), sendo que o primeiro pagamento será realizado conforme cronograma previsto no Anexo II a este presente instrumento, observada a possibilidade de antecipação de tais pagamentos, o que deverá ser refletido no presente Termo sem a necessidade de aprovação dos Titulares de CRI ("Amortização" e "Data de Pagamento da Amortização", respectivamente);
- i) Taxa de Amortização: conforme os percentuais informados na coluna "Taxa de Amortização" da tabela constante do Anexo II ao presente Termo;
- j) Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, a Alienação Fiduciária e a Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula Décima deste Termo;
- k) Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais, pessoais ou flutuantes sobre os CRI, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização. Ainda, os CRI gozarão das garantias que integram os Créditos Imobiliários, quais sejam, a Alienação Fiduciária, o Aval e o Fundo de Reserva;
- l) Coobrigação da Emissora: Não;

- m) Subordinação: Não;
- n) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
- o) Data de Emissão dos CRI: 31 de julho de 2020;
- p) Local de Emissão: São Paulo – SP;
- q) Prazo e Data de Vencimento Final: Os CRI possuem prazo de 7.659 (sete mil, seiscentos e cinquenta e nove) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de julho de 2041, observada a possibilidade de resgate antecipado prevista neste Termo;
- r) Forma: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente será admitido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos titulares dos CRI expedido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, enquanto os CRI não estiverem eletronicamente custodiados na B3;
- s) Classificação de Risco: os CRI não serão objeto de classificação de risco; e
- t) Fatores de Risco: Conforme Cláusula Décima Oitava deste Termo de Securitização.

Registro para Distribuição e Negociação

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

Forma de Distribuição dos CRI

4.3. Os CRI serão objeto da Oferta Restrita, em conformidade com a Instrução CVM 476, no montante de R\$39.081.000,00 (trinta e nove milhões e oitenta e um mil reais), a ser realizada diretamente pela Emissora, nos termos do artigo 9º da Instrução CVM 414, tendo como público-alvo Investidores Profissionais.

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

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

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

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

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

4.4.2.1. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

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

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

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

4.6.1. Cabe à Emissora, na qualidade de distribuidora dos CRI, informar à CVM, em conformidade com o artigo 7º da Instrução CVM 476, o início da Oferta Restrita, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no artigo 7-A da Instrução CVM 476.

4.6.1.1. A Emissora, na qualidade de distribuidora dos CRI, deverá manter lista contendo: (i) o nome das pessoas procuradas; (ii) o número do Cadastro de Pessoas

Físicas (CPF) ou Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ); (iii) a data em que foram procuradas; e (iv) a sua decisão em relação à Oferta Restrita.

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

4.6.3. Em atendimento aos requisitos estabelecidos na Instrução CVM 414, a Securitizadora 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 da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada, na Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, e na Instrução CVM nº 301, de 16 de abril de 1999, conforme alterada.

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

Fundos

4.8. Fundo de Obras: Nos termos do Contrato de Cessão, em razão da necessidade de recursos para construção do centro de distribuição objeto do Contrato BTS e realização dos pagamentos devidos em razão do Contrato de Empreitada, será constituído, pela Emissora, na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Obras, sendo que os recursos nele existentes serão disponibilizados gradualmente pela Emissora conforme disposições previstas no Contrato de Empreitada e de acordo com o cronograma físico-financeiro constante no Anexo IV do referido instrumento.

4.8.1. A Emissora e/ou o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Cedente, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar a execução das Obras, conforme o caso,

bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias para fins de eventual liberação, pela Emissora, dos recursos do Fundo de Obras, cujos custos de eventual avaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão dos CRI em caso de não pagamento da Cedente.

4.8.2. Medição de Obra: A Emissora realizará a liberação de recursos do Fundo de Obras para a Cedente no valor de R\$7.720.142,00 (sete milhões, setecentos e vinte mil, cento e quarenta e dois reais), correspondente à primeira parcela destinada à aquisição de materiais e início de obras, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do cumprimento das Condições Precedentes. As liberações subsequentes serão realizadas de acordo com o relatório mensal de medição de obras expedido pela empresa Tallento Engenheiros II SS, sociedade simples devidamente inscrita no CNPJ/ME nº 22.476.622/0001-23, a qual apresentará o relatório de medição de obra mensalmente para a Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário.

4.8.3. Caso, durante a apuração dos relatórios de Medição de Obras, de acordo com o subitem 4.8.2 supra, seja apurado um atraso de obra, a qualquer tempo, em montante superior a 20% (vinte por cento) do Valor Global das Obras (conforme definido no Contrato de Empreitada), caberá à Emissora submeter o atraso da obra à Assembleia de Titulares de CRI visando deliberar sobre a determinação da imediata rescisão do Contrato de Empreitada, ou, ainda, decidir pela continuidade do Contrato de Empreitada. Na hipótese de ser rescindido o Contrato de Empreitada nos termos dessa cláusula, a Cedente ficará obrigada a celebrar novo contrato de empreitada para a continuidade das obras no prazo e de acordo com os parâmetros que vierem a ser definidos pelos Titulares de CRI em assembleia.

4.9. Fundo de Registro: Nos termos do Contrato de Cessão, será constituído, pela Emissora, na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Registro, para arcar com as despesas de registro mencionadas no item 8.7 do Contrato de Cessão. Na hipótese de os valores necessários para registro excederem os recursos depositados no Fundo de Registro, a Cedente deverá aportar o valor necessário na Conta do Patrimônio Separado. Caso após o cumprimento dos devidos registros pela Cedente, haja algum valor remanescente no Fundo de Registro, este deve ser liberado à Cedente na Conta de Livre Movimentação.

4.10. Fundo de Inflação: Nos termos do Contrato de Cessão, será constituído, pela Emissora, na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Inflação, para arcar com valores compatíveis ao cálculo de atualização monetária, a serem acrescidos ao saldo devedor dos Créditos Imobiliários no período entre Agosto de 2020 e Agosto 2022. Em Agosto de 2021, caso a inflação apurada no período entre Agosto de 2020 e Julho de 2021 (“Período de Apuração”) seja superior a 5% (cinco por cento), o valor do Fundo de Inflação deverá ser atualizado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, com recursos próprios da Cedente, em montante suficiente para que a recomposição do Fundo de Inflação reflita o valor total de atualização monetária do Período de Apuração pelo índice IPCA.

4.11. Fundo de Medição de Obra: Nos termos do Contrato de Cessão, será constituído, pela Emissora, na Conta do Patrimônio Separado, Fundo de Medição de Obra, para arcar com as despesas referentes ao trabalho de medição de obra, que ocorrerá por 10 (dez) meses, tendo início em 01 de agosto de 2020 e efetuados pela Tallento Engenheiros II SS. Na hipótese de os

valores necessários para esta finalidade excederem os recursos depositados no Fundo Medição de Obra, a Cedente deverá transferir, com recursos próprios, o valor necessário na Conta do Patrimônio Separado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data em que vier a ser informada, por escrito, pela Emissora.

Declarações

4.12. Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, seguem como Anexo III, Anexo IV e Anexo V ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Emissora, na qualidade de responsável pela emissão e distribuição dos CRI, pela Instituição Custodiante e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

CLÁUSULA QUINTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

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

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

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

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

6.1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário, ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação positiva do índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pela Instituto Brasileira de Geografia e Estatística ("IPCA"), conforme fórmula abaixo (respectivamente "Atualização Monetária" e "Valor Nominal Unitário Atualizado"):

$$VNa = VNb \times C$$

onde:

VNa: Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 08 (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 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C: Fator da variação mensal do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}} \right]$$

Onde,

NI_k : 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_k " corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização;

NI_{k-1} : Número índice do IPCA do mês anterior ao mês "k";

dcp: Número de dias corridos entre a Data da Primeira Integralização dos CRI ou última Data de Aniversário 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 a primeira Atualização Monetária, "dct" será igual a 31 (trinta e um).

Observações:

- (i) para os fins deste Termo o termo "Data de Vencimento" significa cada data informada no cronograma de pagamentos constante do Anexo II deste Termo;
- (ii) para os fins deste Termo, o termo "Data da Primeira Integralização dos CRI" corresponde a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI;
- (iii) para os fins deste Termo, o termo "Data de Aniversário" significa todo o dia 20 (vinte) de cada mês.

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

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

onde:

J: Valor da Remuneração no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNa: conforme definido acima;

Fator de Juros: Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

i: 5,7000 (cinco inteiros e setenta décimos);

dcp: é o número de dias corridos entre a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou a última Data de Vencimento dos CRI, e a data de cálculo, sendo "*dcp*" um número inteiro;

dct: é o número de dias corridos entre a última Data de Vencimento dos CRI e a próxima Data de Vencimento dos CRI, sendo "*dcp*" um número inteiro. Para o primeiro pagamento da Remuneração, "*dct*" será igual a 31 (trinta e um).

6.3. Amortização de Principal: A partir do 12º (décimo segundo) mês contado da Data de Emissão, exclusive, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado mensalmente, conforme previsto no Anexo II a este instrumento.

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

$$AMi = VNa \times TAI$$

onde:

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

VNa: Conforme definido anteriormente.

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

6.4. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa aos CRI (inclusive, referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora no âmbito deste Termo de Securitização), sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de pagamento não seja Dia Útil.

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

CLÁUSULA SÉTIMA - RESGATE ANTECIPADO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Resgate Antecipado e Amortização Extraordinária. A Emissora deverá, obrigatoriamente, de forma irrevogável e irretratável, realizar o resgate antecipado total, sempre que os recursos recebidos pela Emissora forem suficientes para quitação de todas as obrigações por ela assumidas perante os Titulares de CRI, ou a amortização extraordinária parcial dos CRI, quando referidos recursos não forem suficientes para realização do resgate total, caso ocorra quaisquer das hipóteses previstas na Cláusula 1.6 do Contrato de Cessão ("Resgate Antecipado ou de Amortização Extraordinária").

7.1.1. A Emissora deverá comunicar todos os Titulares de CRI por meio da publicação de comunicado ao mercado de Resgate Antecipado ou de Amortização Extraordinária dos CRI nos jornais onde comumente realiza suas publicações, às expensas da Cedente, descrevendo os termos e condições do Resgate Antecipado ou de Amortização Extraordinária dos CRI, incluindo: (i) se incidirá a indenização prevista na Cláusula Décima Quinta do Contrato BTS; (ii) a data em que se efetivará o resgate antecipado ou a amortização extraordinária dos CRI, que não poderá exceder 90 (noventa) Dias Úteis a contar da data de envio e/ou publicação do edital e deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento pela Emissora dos recursos decorrentes do resgate antecipado ou da amortização extraordinária, conforme o caso; (iii) o montante correspondente à multa, caso referido evento ocorra até o 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão; (iv) demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado ou da Amortização Extraordinária dos CRI. A publicação do comunicado ao mercado de Resgate Antecipado ou de Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos aqui previstos, deverá ser realizada pela Emissora em até 2 (dois) Dias Úteis contados da ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas na Cláusula 1.6 do Contrato de Cessão.

7.2. Vencimento Antecipado. A Emissora deverá submeter à prévia deliberação em Assembleia de Titulares de CRI especialmente convocada para essa finalidade, a declaração de vencimento antecipado dos CRI na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Retrocessão previstos na Cláusula Quinta do Contrato de Cessão.

7.2.1. A Emissora e/ou o Agente Fiduciário deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da ciência, pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, da ocorrência de referido Evento de

Retrocessão, convocar uma Assembleia de Titulares de CRI para que seja deliberada a orientação a ser adotada pela Emissora em relação a tais eventos.

7.2.2. Em caso de não instalação da Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 7.2.1 acima, por falta quórum em segunda convocação, a Emissora deverá declarar o Vencimento Antecipado dos CRI, com o consequente resgate antecipado destes, e a Cedente deverá, independentemente de qualquer aviso, interpelação ou notificação, proceder automaticamente à recompra compulsória da integralidade dos Créditos Imobiliários.

7.2.3. O pagamento, pela Cedente, referente à recompra compulsória prevista na Cláusula 7.2.2 acima, deverá ser realizado em até 3 (três) Dias Úteis a contar da data de recebimento, pela Cedente, da comunicação a ser encaminhada pela Emissora nesse sentido, do prazo máximo para segunda convocação de Assembleia de Titulares de CRI, ou da data da Assembleia de Titulares de CRI que deliberar pela declaração do Vencimento Antecipado, conforme o caso, de preço equivalente ao saldo devedor dos CRI, na data em que ocorrer a liquidação, a ser calculado pela Emissora em conjunto com o Agente Fiduciário.

7.2.4. A Cedente deverá comunicar à Emissora e o Agente Fiduciário, por meio eletrônico, a ocorrência de qualquer dos Eventos de Retrocessão, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data em que tomar conhecimento do referido evento.

CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

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

8.2. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos titulares de CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

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

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

8.3. A Emissora se obriga a fornecer aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Cedente e/ou da Devedora.

8.3.1. A Emissora se obriga, ainda, a (i) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao

desempenho de suas funções relativas aos CRI; (ii) encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares de CRI que venham a ser publicados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que referida publicação ocorreu; e (iii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de quaisquer Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Emissora tenha ciência de sua ocorrência.

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

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

8.6. A Emissora neste ato declara que:

8.6.1. Com relação a si:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as aprovações necessárias à celebração deste Termo e dos demais Documentos da Operação em que seja parte, para a emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para esse fim; e
- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação em que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor.

8.6.2. Quanto aos Créditos Imobiliários:

- (a) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (b) a custódia da CCI será realizada pela Instituição Custodiante;
- (c) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora em celebrar este Termo de Securitização;
- (d) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização; e
- (e) a Emissora não oferece, na presente Emissão, garantias ou direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da Emissora quanto às obrigações da Devedora.

8.6.3. Quanto à Emissão:

- (a) esta Emissão, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários, é legítima em todos seus aspectos, observadas as disposições do Contrato de Cessão; e
- (b) todos os documentos inerentes a esta operação estão de acordo com a legislação aplicável.

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

CLÁUSULA NONA – GARANTIAS E INVESTIMENTOS PERMITIDOS

9.1. Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, contarão com as seguintes garantias:

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

9.2. Alienação Fiduciária. Por meio do Contrato de Alienação Fiduciária, o Imóvel será alienado fiduciariamente pela Cedente em favor da Emissora, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, observado o disposto no Contrato de Alienação Fiduciária.

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

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

9.3. Aval. Sem prejuízo do disposto acima, os Avalistas compareceram à CCI, na condição de avalistas, assumindo ser responsáveis de forma solidária com relação a todas as obrigações pecuniárias da Devedora (conforme consta na respectiva CCI) para com a Emissora, nos termos da CCI. Por sua vez, as Sras. Helena Maria Silva Almeida Magalhães e Jacqueline Almeida Magalhães Barbosa compareceram à CCI para anuir com a outorga do aval pelos Avalistas.

9.4. Fiança. A Fiadora assinou o Contrato de Cessão, como fiadora e principal pagadora das obrigações assumidas pela Devedora no Contrato BTS, incluindo as eventuais correções, juros moratórios, multa, custas, honorários advocatícios e periciais, despesas cartorárias e judiciais ("Obrigações Garantidas BTS"), conforme assumidas no âmbito do Contrato BTS, renunciando expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 827, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil Brasileiro, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida.

9.4.1. Nos termos do Contrato de Cessão, no caso de falência ou insolvência da Fiadora, a Cedente se obrigou a apresentar dentro de 30 (trinta) dias, substituto idôneo com patrimônio desonerado e passível de constrição judicial suficiente para satisfazer as Obrigações Garantidas, sob pena de rescisão imediata por inadimplemento do Contrato de Cessão, na forma da Lei nº 8.245/91.

9.4.2. Nos termos do Contrato de Cessão, a Fiadora comprometeu-se a honrar, no prazo improrrogável de 10 (dez) dias, contados do recebimento de simples comunicação escrita da Emissora, toda e qualquer solicitação de pagamento com referência às Obrigações Garantidas BTS.

9.4.3. A Fiança restada consoante disposto nesta Cláusula 4.3 do Contrato de Cessão (que reflete o disposto no Contrato BTS) é uma garantia absoluta e incondicional em favor da Emissora e não será afetada nem prejudicada por (a) qualquer descumprimento contratual da Emissora desde que não impacte a exigibilidade das Obrigações Garantidas BTS; (b) qualquer suposta ou efetiva cessão do Contrato de Cessão ou de qualquer parte dele, por parte da Emissora; (c) eventual declaração de invalidez, nulidade, anulabilidade, inexigibilidade ou qualquer outra limitação do Contrato de Cessão ou de quaisquer cláusulas individualmente consideradas, em parte ou em sua totalidade; ou (d) por qualquer outro evento ou ocorrência

que possa de outra forma constituir uma defesa ou compensação de créditos pela Devedora. A Fiança, sendo um acessório, vai ser extinta em caso de quitação da dívida.

9.4.4. Em nenhuma hipótese essa Fiança representa a assunção de obrigações adicionais pela Fiadora, de forma que as obrigações assumidas pela Fiadora estão restritas às obrigações assumidas e não pagas pela Devedora no âmbito do Contrato BTS. Desta forma, não poderá ser exigido da Devedora os valores dos Créditos Imobiliários que tenham sido arcados pela Fiadora e não poderá ser exigido da Fiadora os valores dos Créditos Imobiliários que tenham sido arcados pela Devedora.

9.5. Fundo de Reserva. Adicionalmente às garantias previstas nos itens 9.2 e 9.3 acima, será constituído, pela Emissora, um fundo de reserva em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários oriundos do Contrato BTS, na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parte do Valor da Cessão em montante equivalente a R\$2.725.490,24 (dois milhões, setecentos e vinte e cinco mil, quatrocentos e noventa reais e vinte e quatro centavos), corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA.

9.5.1. Sempre que houver qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Emissora poderá acessar os recursos do Fundo de Reserva para complementar o referido pagamento, inclusive, mas não exaustivamente, para o pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI, sobretudo quanto ao período compreendido entre o primeiro mês de vigência do Contrato de Cessão até o 12º (décimo segundo) mês (inclusive) relativo ao período de obras do BTS.

9.5.2. Toda vez que, por qualquer motivo, em especial, mas não se limitando, pela utilização dos recursos do Fundo de Reserva pela Emissora para complementar o pagamento de Obrigações Garantidas inadimplidas, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores à R\$554.000,00 (quinhentos e cinquenta e quatro mil reais), corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA ("Reserva Mínima"), a Cedente estará obrigado a recompor o Fundo de Reserva, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado, até atingir o valor igual à Reserva Mínima.

9.5.3. A recomposição do Fundo de Reserva pela Cedente na forma prevista na Cláusula 9.4.2 acima, dar-se-á mediante envio de prévia notificação pela Emissora, informando o montante que a Cedente deverá recompor do Fundo de Reserva, o qual deverá ser transferido pela Cedente para a Conta do Patrimônio Separado no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir do recebimento da referida notificação. Caso a Cedente não deposite o montante necessário para a recomposição da Reserva Mínima do Fundo de Reserva, no prazo previsto nesta Cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Cedente.

9.5.4. Os recursos do Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Fundo de Registro, Fundo de Inflação e Fundo de Medição de Obra estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, nos Investimentos Permitidos. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais

investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

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

9.6. De acordo com o art. 48, §3º, da Lei nº 11.101, a Alienação Fiduciária não se submete aos efeitos da recuperação judicial, observado o disposto no art. 76 da Medida Provisória nº 2.158-35.

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

10.1. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sobre a Alienação Fiduciária, sobre o Aval, sobre a Fiança e sobre a Conta do Patrimônio Separado, incluindo o Fundo de Reserva, o Fundo de Obras, Fundo de Registro, Fundo de Inflação e Fundo de Medição de Obra.

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

10.3. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514, os Créditos Imobiliários, a Alienação Fiduciária, o Aval, a Fiança e a Conta do Patrimônio Separado, estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35.

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

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

- a) a custódia de via original da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante;
- b) a guarda e a conservação das vias originais dos documentos que comprovam a origem do Crédito Imobiliário, bem como dos demais Documentos da Operação, serão de responsabilidade da Instituição Custodiante;

c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma:

- c.1) à Emissora: (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) a apuração e informação à Devedora dos valores devidos; (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e (iv) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias;
- c.2) à Cedente: (i) a adoção das providências necessárias à efetivação do crédito, na Conta do Patrimônio Separado, do valor das parcelas de responsabilidade da Devedora; (ii) a adoção das providências necessárias à efetivação do crédito, na Conta do Patrimônio Separado, do valor das parcelas de responsabilidade da Devedora; e (iii) a prestação de informações relacionadas à inexecução dessas tarefas, assim que solicitadas pela Emissora.

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

10.6. Taxa de Administração: A Securitizadora fará jus ao recebimento mensal da Taxa de Administração, no valor de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais), líquidos de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário.

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

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

10.7. 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 da Alienação Fiduciária, do Aval ou da Fiança, 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;
- (b) Recomposição do Fundo de Reserva, se necessário;
- (c) Recomposição do Fundo de Registro, se necessário;

- (d) Recomposição do Fundo de Inflação, se necessário;
- (e) Recomposição do Fundo de Medição de Obra, se necessário;
- (f) Encargos Moratórios eventualmente incorridos;
- (g) Remuneração dos CRI; e
- (h) Amortização de Principal dos CRI, de acordo com a tabela de amortização dos CRI constante do Anexo II a este Termo de Securitização, e encargos moratórios eventualmente incorridos.

10.8. Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, serão aplicados nos Investimentos Permitidos, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos estabelecida no item 10.7 acima, sendo certo que a Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora manterá, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI e dará ciência ao Titular de CRI, por meio de publicação veiculada na forma de avisos no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, que os recursos se encontram disponíveis para que os mesmos indiquem como proceder com o pagamento. Nesta hipótese, a partir da data em que os recursos estiverem disponíveis, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

- (i) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;

- (iii) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) que a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no Termo de Securitização;
- (vi) não ter qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei nº 6.404 e artigos 4º e seguintes da Instrução CVM 583, para exercer a função que lhe é conferida;
- (vii) que não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6 da Instrução CVM 583, conforme anexo VII; e
- (viii) que atua em demais emissões da Emissora, conforme Anexo VI.

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

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (ii) acompanhar e monitorar a Alienação Fiduciária;
- (iii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora ou nas demais hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração transitória do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo;
- (iv) promover, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e/ou impedimento e realizar a imediata convocação da assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (vi) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (vii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações apresentadas pela Securitizadora relativas à Alienação Fiduciária, e a

consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição da Alienação Fiduciária tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização a respectiva garantia não se encontra constituída e exequível, uma vez que deverá ser registrada no competente cartório de registro de imóveis. O prazo para o registro acima está previsto no Contrato de Alienação Fiduciária e, após a obtenção e comprovação do respectivo registro, estará efetivamente constituída e exequível. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto da garantia 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. Adicionalmente, (a) o valor atribuído ao Imóvel é insuficiente em relação ao saldo devedor da Oferta Restrita 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 da Alienação Fiduciária, seu valor seja suficiente para adimplemento dos CRI, tendo em vista as possíveis variações de mercado e outros fatores exógenos;

- (viii) manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;
- (ix) manter os Titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de um evento de liquidação do Patrimônio Separado;
- (x) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xi) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários, Alienação Fiduciária, Aval e Fiança afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (xii) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (xiii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos

- pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora, da Cedente e/ou da Devedora, conforme o caso;
- (xiv) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
 - (xv) comunicar os investidores, no prazo máximo de 7 (sete) dias corridos, contado a partir da sua ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora ou pela Devedora de quaisquer obrigações atinentes aos Documentos da Operação que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos;
 - (xvi) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora sobre o assunto e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;
 - (xvii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
 - (xviii) divulgar diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos titulares de CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
 - (xix) inserir em seu *website* relatório de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os créditos dos titulares a comprovação de quitação dos CRI em Circulação à época da extinção do Regime Fiduciário;
 - (xx) verificar com o Banco Liquidante, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos ao Titulares de CRI, conforme estipulado no presente Termo de Securitização;
 - (xxi) fornecer à Emissora termo de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após a comprovação de quitação em circulação à época e extinção do Regime Fiduciário;
 - (xxii) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, b da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 15 da Instrução CVM 583, o qual deverá conter, ao menos, as informações do Anexo 15 da Instrução CVM 583;
 - (xxiii) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, pela Cedente e/ou pela Devedora, de obrigações financeiras assumidas nos Documentos da Operação, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, pela Cedente e/ou pela Devedora, indicando as consequências para os Titulares

de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II, da Instrução CVM 583;

- (xxiv) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Instrução CVM 583, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (xxv) convocar, quando necessário, a Assembleia de Titulares de CRI, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável;
- (xxvi) comparecer à Assembleia de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas; e
- (xxvii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório nos termos do artigo 15 e Anexo 15 da Instrução CVM 583, o qual deverá conter, ao menos, as informações mínimas previstas no Anexo 15 da Instrução CVM 583.

11.3.1. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/20, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Cedente, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

11.3.2. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos titulares do CRI.

11.4. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, observada a Cláusula Décima Quarta abaixo, como remuneração: (i) à título de implantação a parcela única no valor de R\$6.000,00 (seis mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de pagamento do Valor da Cessão; e (ii) como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, parcelas anuais no valor de R\$19.000,00 (dezenove mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de pagamento do Valor da Cessão, e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes.

11.4.1. A remuneração definida no item 11.4 acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão.

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

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

11.4.4. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

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

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

11.4.8. A remuneração prevista no item 11.4 **Erro! Fonte de referência não encontrada.** acima não inclui as despesas incorridas na vigência da prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, exemplificativamente, as publicações em geral, como edital de convocação de Assembleia Geral dos titulares de CRI, ata da Assembleia Geral dos titulares de CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição, bem como notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente

Fiduciário, despesas com *conference call* e contatos telefônicos, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento da Alienação Fiduciária, Aval e Fiança, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, ou, na sua insuficiência, pelos Investidores, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, e, na insuficiência do Patrimônio Separado, pelos Investidores, observando-se, neste último caso, a Emissora será comunicada sobre tais despesas, sempre que possível, previamente e por escrito, sendo o prazo de 05 (cinco) Dias Úteis para pagamento das despesas incorridas ao Agente Fiduciário.

11.4.9. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas, se assim possível, e adiantadas pelos titulares de CRI. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares de CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares de CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

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

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

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

11.6.1. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na cláusula 11.5 acima, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

11.7. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 11.5 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Caso seja verificada a insolvência da Emissora com relação às obrigações da presente Emissão, nos termos do item 12.4 abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, pela Alienação Fiduciária, pelo Aval, pela Fiança e pela Conta do Patrimônio Separado, conforme disposto no item 11.3 acima, promovendo a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia Geral dos titulares de CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

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

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

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

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

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

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

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

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

- (a) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI nas datas de vencimento pactuadas; ou
- (b) na hipótese de não pagamento dos Créditos Imobiliários e não satisfação de recursos na excussão da Alienação Fiduciária, do Aval ou da Fiança, e, se for o caso, após deliberação da Assembleia Geral convocada nos termos da lei, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias em primeira convocação e 8 (oito) dias em segunda convocação, mediante transferência da CCI e dos demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos titulares de CRI. Neste caso, a CCI e demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado serão transferidos imediatamente, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora sob os CRI, aos titulares de CRI.

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

12.8. Caso o pagamento dos Créditos Imobiliários não ocorrerem nos prazos previstos nos Documentos da Operação, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, serão entregues, em favor dos titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do patrimônio separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à

totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do regime fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI

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

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

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

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

- a) pela Emissora;
- b) pelo Agente Fiduciário; ou
- c) por titulares de CRI representantes de, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

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

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

- a) os diretores da Emissora;
- b) ao Agente Fiduciário;

- c) ao titular de CRI eleito pelos titulares de CRI presentes; ou
- d) à pessoa designada pela CVM.

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

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

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

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

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

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, Escriturador, Agente Fiduciário, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo, mas sem limitação, depósito judicial, arbitragem e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares de CRI, do Agente Fiduciário e/ou e da Emissora e realização dos Créditos Imobiliários, da Alienação Fiduciária, do Aval e da Fiança integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos titulares de CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas 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 de CRI, ou Emissora dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia do Investidor para cobertura do risco da sucumbência;
- c) as despesas de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsas à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a Oferta Restrita, incluindo as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- d) as despesas com publicações, em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral, ata da Assembleia Geral, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens, estadias e demais mencionadas no subitem 11.4.7 acima, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão arcadas pelo Patrimônio Separado, desde, sempre que possível, que aprovadas previamente por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado;
- e) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um

incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários, a Alienação Fiduciária, o Aval e a Fiança;

- f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente, da qual não caibam mais recursos; ou (ii) sejam de responsabilidade da Devedora ou puderem ser a ela atribuídos como de sua responsabilidade, nos termos dos Documentos da Operação;
- g) as despesas previstas no item 11.4 e subitens acima, referentes à remuneração do Agente Fiduciário, bem como aquelas custas e despesas cartorárias em que o Agente Fiduciário venha a incorrer no decorrer da emissão relacionada aos termos de quitação e acompanhamento da Alienação Fiduciária, do Aval e da Fiança;
- h) as despesas incorridas pela Emissora com a depósito, uso, registro e custódia da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários;
- i) despesas com a atualização e/ou monitoramento de *rating*, em caso de solicitação de manutenção deste serviço pelos Investidores; e
- j) demais despesas previstas em lei ou em regulamentação aplicável como sendo de responsabilidade do Patrimônio Separado.

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

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

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

14.3.1. No caso de destituição da Emissora nos termos previstos neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas em Assembleia Geral dos titulares de CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

14.4. Em razão do disposto na alínea “b” do item 14.3 acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares de CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos titulares do CRI, incluem (a) as

despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCI; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCI; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; e (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

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

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/04). Essa isenção, se estende ao ganho de capital

auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa nº 1585/2015).

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

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

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, §10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, de 28 de junho de 1993, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981/95, na redação da Lei nº 9.065/95 e artigo 5º da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei nº 8.981/95, artigo 11 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189-49, 23 de agosto de 2001).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530/2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa nº 1.037/2010 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, §§ 1º e 2º, “b”, da Lei nº 8.981/95). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei nº 8.981/95 e artigo 11 da Lei nº 9.249/95).

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

prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e § 1º-B, da Lei nº 12.431 de 24 de junho de 2011).

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

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

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, §1º, da Medida Provisória 2.158-35, 24 de agosto de 2001, artigo 16, §2º, da Medida Provisória nº 2.189-49/01, artigo 24 da Lei nº 9.430/96 e artigo 8º da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981/95 c/c artigo 2º, “caput” e §1º, da Lei nº 11.033/04 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

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

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

sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, §9º, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

(ii) IOF

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

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

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

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

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

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - PUBLICIDADE

16.1. Todos os atos, publicações e decisões decorrentes da Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI, inclusive aqueles que independam de aprovação destes, deverão ser veiculados, na forma de aviso (i) no jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, devendo a Emissora notificar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 10 (dez) dias corridos antes da sua ocorrência e no caso de edital de convocação publicado por 3 (três) vezes no jornal de grande circulação, respeitadas as demais regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais de acionistas constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e deste Termo de Securitização; ou conforme aplicável e legislação em vigor (ii) na página da rede mundial de computadores da Securitizadora e no Sistema Empresas.Net, nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações e da Deliberação da CVM nº 829, de 30 de setembro de 2019, sendo encaminhados ao Agente Fiduciário e a divulgação comunicada à B3. As convocações para as respectivas Assembleias Gerais deverão ser disponibilizadas na página da rede mundial de computadores da Securitizadora e no Sistema Empresas.Net, nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações e da Deliberação da CVM nº 829, de 30 de setembro de 2019, sendo encaminhados ao Agente Fiduciário e a divulgação comunicada à B3.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

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

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – FATORES DE RISCO

18.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Cedente, à Devedora, aos Avalistas, à Fiadora, e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e

outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão.

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

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

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

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como: (a) variação nas taxas de câmbio; (b) controle de câmbio; (c) índices de inflação; (d) flutuações nas taxas de juros; (e) falta de liquidez nos mercados financeiro e de capitais brasileiros; (f) racionamento de energia elétrica; (g) instabilidade de preços; (h) mudanças na política fiscal e no regime tributário; e (i) medidas de cunho político, social e econômico que possam afetar o país.

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

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

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

- c) Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real. A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e a qualidade da presente Emissão.
- d) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros. A alta variação das taxas de juros junto aos principais agentes do mercado pode criar ambientes econômicos desfavoráveis e, de igual modo, afetar negativamente os CRI.
- e) Efeitos da retração no nível da atividade econômica. As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas jurídicas, inclusive da Devedora.

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

- f) Efeitos de Pandemia. O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Coronavírus (Covid-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma

maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas pela Emissora e pela Devedora, bem como pela Devedora dos recebíveis cedidos fiduciariamente e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade dos CRI. Ainda, em relação à constituição e formalização 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, em razão de medidas sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir no regular funcionamento em conformidade com o disposto no Provimento nº 94 de 28 de março de 2020 do Conselho Nacional de Justiça, 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. Isso em consonância com a Lei Federal nº 13.979 de 06 de março de 2020, para a preservação das medidas de enfrentamento de emergência de saúde pública de importância internacional, 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 (Internacional Health Regulation emitido por World Health Organization).

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL

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

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos

investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

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

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

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

FATORES RELATIVOS À EMISSORA

- i) Risco da não realização da carteira de ativos. A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários e créditos do agronegócio, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários e a aquisição e securitização de créditos do agronegócio para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em assembleia, os titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os titulares de CRI.
- j) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora. Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, a Alienação Fiduciária e a Conta do Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora, em

especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

- k) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora dos Créditos Imobiliários. Os CRI são lastreados pelas CCI, que representam os Créditos Imobiliários, as quais foram cedidas à Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão e vinculadas aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares de CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas no Contrato de Financiamento, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos adversos em relação ao pagamento da Devedora, como aqueles descritos nesta Cláusula entre outros, poderá afetar o pagamento dos CRI pela Emissora.
- l) Ações judiciais. A Emissora, no desenvolvimento normal de suas atividades, está sujeita a eventuais condenações judiciais, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, que podem prejudicar seus níveis de liquidez com relação às respectivas obrigações assumidas.

FATORES RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

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

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

- n) Pagamento condicionado e descontinuidade. As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação da Alienação Fiduciária, do Aval e da Fiança. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o

recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, da Alienação Fiduciária, do Aval e da Fiança, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores.

- o) Riscos financeiros. Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.
- p) Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos. A ocorrência de qualquer evento de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo resultar em diminuição do horizonte de investimentos dos Titulares de CRI, bem como gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.
- q) Risco de integralização dos CRI com ágio. Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de (i) antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora nas Amortizações Extraordinárias dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.
- r) Risco de estrutura. A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.
- s) Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores,

inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos Documentos da Operação.

- t) Risco em função da dispensa de registro. A Oferta Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora, tanto na qualidade de emissora quando na de responsável pela emissão e distribuição dos CRI, não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.
- u) Baixa liquidez no mercado secundário. Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.
- v) Restrição à negociação. Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao período de vedação previsto no artigo 13 da citada instrução.
- w) Credores privilegiados. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que *“as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”*. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que *“desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.”*

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos deles decorrentes, inclusive a Alienação Fiduciária, não obstante o disposto no art. 48, § 3º, da Lei nº 11.101 e a constituição do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Cabe salientar que a Emissora mantém empregados essenciais ao desenvolvimento das atividades de acordo com seu objeto social e, para evitar que a Emissora gere contingências trabalhistas ou previdenciárias, determinados serviços necessários para

o funcionamento da Emissora são realizados por terceiros contratados, tais como auditores independentes, contadores, consultores jurídicos, ou pelos seus administradores estatutários.

- x) Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral de investidores. As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria absoluta ou qualificada, conforme o caso, dos CRI, ressalvados os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral.
- y) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI. O pagamento aos titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos titulares de CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral de titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

FATORES RELATIVOS À DEVEDORA, AOS AVALISTAS E À FIADORA

- z) Capacidade creditícia e operacional da Devedora. O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional da Devedora, sujeitos aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Adicionalmente, os recursos decorrentes da excussão da Alienação Fiduciária, do Aval e da Fiança podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.
- aa) Risco de concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização. Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora, sendo oriundos do Contrato BTS. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e,

consequentemente, a Amortização e Remuneração dos CRI. Uma vez que os pagamentos de Remuneração e Amortização dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito do Contrato BTS, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afetem suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

bb) Ausência de processo de diligência legal (*due diligence*) da Devedora, da Cedente dos Avalistas e da Fiadora. A Devedora, a Cedente, os Avalistas e a Fiadora e os antecessores do Imóvel, bem como seus negócios e atividades, não foram objeto de auditoria legal para fins da Oferta Restrita dos CRI, de modo que não há opinião legal sobre *due diligence* com relação às obrigações e/ou contingências destes.

cc) Registro dos Atos Societários da Fiadora. A Fiadora se comprometeu a apresentar seus atos societários que evidenciem a aprovação da Fiança, devidamente registrados na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul, no prazo estipulado nos Documentos da Operação. A não apresentação de seus atos societários devidamente registrados podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia caso haja a contestação de algum acionista quando à sua validade.

RISCOS RELACIONADOS À GARANTIA

dd) Risco de Insuficiência da Alienação Fiduciária. Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do Imóvel, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.

ee) Risco de não constituição da Alienação Fiduciária. Na presente data, a Alienação Fiduciária não se encontra devidamente constituída e exequível, na medida em que o Contrato de Alienação Fiduciária não foi registrado nos cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados no respectivo instrumento, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia caso as condições acima não sejam implementadas.

ff) Risco de não superação da condição suspensiva prevista no Contrato de Alienação Fiduciária. O Contrato de Alienação Fiduciária prevê que a garantia somente será eficaz e exequível quando do registro do título aquisitivo do Imóvel pela Cedente junto à

respectiva matrícula imobiliária, pela qual a Cedente se tornará plena proprietária do Imóvel para dele livremente dispor, fruir, gozar e usar. Caso referido registro não seja realizado, a Alienação Fiduciária não produzirá efeitos e nem garantirá as Obrigações Garantidas. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia caso a condição acima não seja implementada.

- gg) Risco relacionado ao escopo limitado da diligência legal (*due diligence*) do Imóvel e promissária vendedora: A auditoria legal realizada no âmbito da presente Oferta Restrita teve escopo limitado, à análise da matrícula do Imóvel, eventuais débitos de IPTU, certidões da promissária vendedora, Sra. Clari Barreta Brenner, do Imóvel e seus aspectos ambientais, sendo certo que não foram verificados quaisquer documentos em nome dos antecessores na propriedade do Imóvel, não abrangendo, portanto, todos os aspectos relacionados à sua cadeia sucessória. A não realização de um procedimento completo de auditoria pode gerar impactos adversos para o investidor e comprometer o cumprimento dos Documentos da Operação e a regularidade das respectivas garantias.
- hh) Riscos de Desapropriação e Sinistro do Imóvel. Existe o risco de o Imóvel ser desapropriado pelo poder público, no todo ou parte, bem como de sofrer sinistro total ou parcial durante o prazo desta operação, podendo prejudicar, assim, a Alienação Fiduciária.
- ii) Risco relacionado à quitação das Obrigações Garantidas pela excussão da Alienação Fiduciária. Em razão do previsto no §5º, artigo 27 da Lei nº 9.514, existe o risco de que na excussão da Alienação Fiduciária, caso, após o segundo leilão do Imóvel, não haja nenhum arrematante e seja necessário a Emissora adjudicar o Imóvel em seu nome e em benefício do Patrimônio Separado, seja considerada extinta a dívida no âmbito da Oferta Restrita, sendo que, nesse caso, em razão da quitação concedida, todas as obrigações da Cedente e da Devedora estarão adimplentes, ficando os titulares de CRI prejudicados na cobrança dos seus créditos.
- jj) Reforço ou substituição das Garantias. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, na hipótese de a garantia fiduciária deteriorar-se ou diminuir por qualquer razão, inclusive na hipótese de qualquer constrição judicial que recaia sobre qualquer parte do Imóvel, bem como tornar-se inábil ou imprópria para garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a Cedente deverá substituir, ou reforçar a garantia, de forma satisfatória à Securitizadora, no prazo acordado no Contrato de Alienação Fiduciária.
- kk) Risco de Insuficiência da Alienação Fiduciária pela Ausência de Laudo de Avaliação. Uma vez que o valor atribuído ao Imóvel para fins de liquidação forçada em leilão público no Contrato de Alienação Fiduciária não foi obtido a partir da elaboração de um laudo técnico de avaliação, não há comprovações técnicas de que o Imóvel efetivamente possui o valor de liquidação que lhe fora atribuído, podendo impactar negativamente na eventual excussão da Alienação Fiduciária, caso verificada a sua insuficiência em razão do valor atribuído ao Imóvel não corresponder ao seu efetivo valor de mercado.

- II) Demais Riscos. Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - NOTIFICAÇÕES

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

Para a Securitizadora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

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

Jardim Paulista, São Paulo – SP

CEP 01451-000

At.: Rodrigo Faria Estrada / Gerência de Backoffice

e-mail: roestrada@habitasec.com.br / monitoramento@habitasec.com.br

Tel.: (11) 3074-4900

Para o Agente Fiduciário

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

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

São Paulo – SP

CEP 04534-004

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

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

Tel.: (21) 3514-0000

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS

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

assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

20.2. Sempre que solicitada pelos titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis.

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

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

20.5. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral.

20.6. Caberá à Emissora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

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

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - AUTORIZAÇÃO PARA ASSINATURA ELETRÔNICA

22.1 Assinatura Eletrônica: A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Termo de Securitização e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais. Nesse caso, a data de assinatura deste Termo de Securitização (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória n. 2.200/2001 em vigor no Brasil. A Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Termo de Securitização (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

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

São Paulo, 31 de julho de 2020.

(assinaturas nas próximas páginas)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

(página de assinatura 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 193ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado em 31 de julho de 2020)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Rodrigo Faria Estrada
Cargo: Diretor

Nome: Marcos Ribeiro Valle Neto
Cargo: Diretor

(página de assinatura 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 193ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado em 31 de julho de 2020)

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

Agente Fiduciário

Nome: Nathalia Guedes Esteves
Cargo: Procuradora

Nome: Ricardo Lucas Dara da Silva
Cargo: Procurador

Testemunhas:

Nome: Carla Lopes Sanches Sant'Ana
RG nº: 20.317.746-0
CPF/ME nº: 246.220.218-89

Nome: Jessica de Almeida Reis
RG nº: 48.064.117-1
CPF/ME nº: 394.472.218-31

ANEXO I - DESCRIÇÃO DA CCI

CCI Nº 001

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 31/07/2020			
SÉRIE	DENA01	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 09.304.427/0001-58							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894							
COMPLEMENTO	9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01451-000
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 - 13º andar, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: LOJAS QUERO-QUERO S.A.							
CNPJ: 96.418.264/0218-02							
ENDEREÇO: Avenida General Flores da Cunha, nº 1.943							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	Cachoeirinha	UF	RS	CEP	94910-003
4. TÍTULO							
<i>Instrumento Particular de Locação de Bem Imóvel na Modalidade Built-to-Suit e Outras Avenças</i> celebrado entre a BLACKWALL PARTNERS ASSESSORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado com sede no Município de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barão Homem de Melo, nº 4.500, salas 918 a 921, Bairro Estoril, CEP 30494-270, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.642.036/0001-10 ("Blackwall"), na qualidade de locadora original, e a Devedora, na qualidade de locatária, em 09 de julho de 2019, conforme aditado em 15 de setembro de 2019 e, novamente, em 30 de junho de 2020 através do "2º Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Locação de Bem Imóvel na Modalidade Built-to-Suit e Outras Avenças", de forma que, por este último, a Blackwall cedeu sua posição contratual de locadora, assim como todos os direitos e obrigações, para a DENÁRIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 01 LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, 84, 9º andar, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.379.805/0001-72 ("Contrato BTS").							
5. VALOR ATUALIZADO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$37.406.992,03 (trinta e sete milhões, quatrocentos e seis mil, novecentos e noventa e dois reais e três centavos), que representa a totalidade dos créditos imobiliários oriundos do Contrato BTS, de titularidade da Emissora.							
6. IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE ("TERRENO"):							
Proprietária	Localização			Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis		

Clari Barreta Brenner	Terreno de 123.987,50 m² (cento e vinte e três mil, novecentos e oitenta sete metros quadrados e cinquenta centímetros quadrados), localizado no distrito da sede do Município de Sapiranga, na localidade denominada Amaral Ribeiro.	nº 9.255	Livro nº 2 do Cartório de Registro de Imóveis de Sapiranga/RS
7. CONDIÇÕES ORIGINAIS DA EMISSÃO			
7.1. PRAZO TOTAL	É o número de meses contados entre a data de emissão desta CCI até a Data de Vencimento Final descrita no item abaixo.		
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$37.406.992,03 (trinta e sete milhões, quatrocentos e seis mil, novecentos e noventa e dois reais e três centavos).		
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	IPCA		
7.4. JUROS REMUNERATÓRIOS	6,27% (seis inteiros e vinte e sete décimos por cento) ao ano		
7.5. DATA DO PRIMEIRO VENCIMENTO	19 de agosto de 2020		
7.6. DATA DE VENCIMENTO FINAL	19 de julho de 2041		
7.7. MULTA	Cláusula Décima Oitava do Contrato BTS		
7.8. ENCARGOS MORATÓRIOS	Em caso de mora, a Devedora está sujeita ao pagamento de (i) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado pro rata die; (ii) correção monetária pro rata die, segundo o índice previsto no item 7.3 acima; e (iii) multa por atraso de 2% (dois por cento), acrescendo-se os juros e correção monetária sobre o valor total do pagamento em atraso.		
7.9. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal		
8.GARANTIAS	Aval. Sem Garantia Real Imobiliária		
9.FLUXO DE PAGAMENTO:			
Mensal: R\$277.000,00 (duzentos e setenta e sete mil reais), corrigidos até a data do primeiro pagamento pelo índice previsto no item 7.3 acima.			

Eu, (i) FELIPE BODDINI VON ZUBEN, brasileiro, solteiro, economista, portador da cédula de identidade RG nº 46.801.750-1 e inscrito no CPF/ME sob o nº 375.803.248-22, residente e domiciliado em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Jandira, nº 79, apto. 42 A1, CEP 04080-000; (ii) THAIS REGO BARROS ASSAF, brasileira, casada sob regime de separação obrigatória de bens, bacharel em direito, portadora da cédula de identidade RG nº 13.110.406 SSP/SP e inscrita no CPF/ME sob o nº 166.683.198-07, residente e domiciliada em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Monteiro de Barros, nº 413, apto. 51, CEP 05641-010; (iii) GUSTAVO ALMEIDA MAGALHÃES, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 16.136 CORECON/RJ e inscrito no CPF/ME sob o nº 553.029.207-00, residente e domiciliado no Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Ronald de Carvalho, nº 55, apto. 1202, Copacabana, CEP 22021-020, com a outorga uxória de minha

esposa, Helena Maria Silva Almeida Magalhães, brasileira, casada, portadora da cédula de identidade RG nº 04.498.732-9 e inscrita no CPF/ME sob o nº 664.413.077-15, residente e domiciliada no Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Ronald de Carvalho, nº 55, apto. 1202, Copacabana, CEP 22021-020; (iv) RODRIGO FARIA ESTRADA, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 098.358.666 DIC/RJ e inscrito no CPF/ME sob o nº 045.294.047-81, residente e domiciliado em São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na mesma cidade, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 5º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902; (v) VICTOR KODJA TEBECHERANI, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 8.011.217-1 e inscrito no CPF/ME sob o nº 048.742.308-90, residente e domiciliado em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Edison, nº 1.172, apto. 13, Campo Belo, CEP 04618-035; e (vi) JOÃO FIUZA PEQUENO BARBOSA, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 13.220.987-5 e inscrito no CPF/ME sob o nº 111.039.607-41, residente e domiciliado no Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Ronald de Carvalho, nº 55, apto. 802, Copacabana, CEP 22021-020, com a outorga uxória de minha esposa, Jacqueline Almeida Magalhães Barbosa, brasileira, casada, portadora do documento de identidade nº 210519567 DETRAN RJ e inscrita no CPF/ME sob o nº 123.105.327-54, residente e domiciliada no Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Ronald de Carvalho, nº 55, apto. 802, Copacabana, CEP 22021-020, avalizamos 100% (cem por cento) do valor da presente CCI.

FELIPE BODDINI VON ZUBEN

THAIS REGO BARROS ASSAF

GUSTAVO ALMEIDA MAGALHÃES

HELENA MARIA SILVA ALMEIDA MAGALHÃES

RODRIGO FARIA ESTRADA

VICTOR KODJA TEBECHERANI

JOÃO FIUZA PEQUENO BARBOSA

JACQUELINE ALMEIDA MAGALHÃES BARBOSA

ANEXO II

Tabela de Amortização

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor Global da 193ª Série	Preço Unitário (P.U.) (SDI) - 193ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tail)	Pagamento de Juros?
Emissão	31/07/2020	R\$39.081.000,00	R\$1.000,00		
1	20/08/2020	R\$39.081.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
2	20/09/2020	R\$39.081.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
3	20/10/2020	R\$39.081.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
4	20/11/2020	R\$39.081.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
5	20/12/2020	R\$39.081.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
6	20/01/2021	R\$39.081.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
7	20/02/2021	R\$39.081.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
8	20/03/2021	R\$39.081.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
9	20/04/2021	R\$39.081.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
10	20/05/2021	R\$39.081.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
11	20/06/2021	R\$39.081.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
12	20/07/2021	R\$39.081.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
13	20/08/2021	R\$38.989.843,04	R\$997,67	0,2333%	Sim
14	20/09/2021	R\$38.898.264,01	R\$995,32	0,2349%	Sim
15	20/10/2021	R\$38.806.260,94	R\$992,97	0,2365%	Sim
16	20/11/2021	R\$38.713.831,87	R\$990,60	0,2382%	Sim
17	20/12/2021	R\$38.620.974,83	R\$988,23	0,2399%	Sim
18	20/01/2022	R\$38.527.687,85	R\$985,84	0,2415%	Sim
19	20/02/2022	R\$38.433.968,92	R\$983,44	0,2433%	Sim
20	20/03/2022	R\$38.339.816,05	R\$981,03	0,2450%	Sim
21	20/04/2022	R\$38.245.227,23	R\$978,61	0,2467%	Sim
22	20/05/2022	R\$38.150.200,44	R\$976,18	0,2485%	Sim
23	20/06/2022	R\$38.054.733,65	R\$973,74	0,2502%	Sim
24	20/07/2022	R\$37.983.867,11	R\$971,93	0,1862%	Sim
25	20/08/2022	R\$37.887.630,16	R\$969,46	0,2534%	Sim
26	20/09/2022	R\$37.790.947,61	R\$966,99	0,2552%	Sim
27	20/10/2022	R\$37.693.817,39	R\$964,50	0,2570%	Sim
28	20/11/2022	R\$37.596.237,44	R\$962,01	0,2589%	Sim
29	20/12/2022	R\$37.498.205,66	R\$959,50	0,2607%	Sim
30	20/01/2023	R\$37.399.719,98	R\$956,98	0,2626%	Sim
31	20/02/2023	R\$37.300.778,28	R\$954,45	0,2646%	Sim
32	20/03/2023	R\$37.201.378,46	R\$951,90	0,2665%	Sim
33	20/04/2023	R\$37.101.518,40	R\$949,35	0,2684%	Sim
34	20/05/2023	R\$37.001.195,95	R\$946,78	0,2704%	Sim
35	20/06/2023	R\$36.900.408,99	R\$944,20	0,2724%	Sim
36	20/07/2023	R\$36.824.197,65	R\$942,25	0,2065%	Sim
37	20/08/2023	R\$36.722.591,14	R\$939,65	0,2759%	Sim
38	20/09/2023	R\$36.620.514,17	R\$937,04	0,2780%	Sim
39	20/10/2023	R\$36.517.964,56	R\$934,42	0,2800%	Sim
40	20/11/2023	R\$36.414.940,12	R\$931,78	0,2821%	Sim
41	20/12/2023	R\$36.311.438,65	R\$929,13	0,2842%	Sim
42	20/01/2024	R\$36.207.457,95	R\$926,47	0,2864%	Sim
43	20/02/2024	R\$36.102.995,78	R\$923,80	0,2885%	Sim
44	20/03/2024	R\$35.998.049,93	R\$921,11	0,2907%	Sim
45	20/04/2024	R\$35.892.618,16	R\$918,42	0,2929%	Sim
46	20/05/2024	R\$35.786.698,21	R\$915,71	0,2951%	Sim
47	20/06/2024	R\$35.680.287,83	R\$912,98	0,2973%	Sim
48	20/07/2024	R\$35.598.427,03	R\$910,89	0,2294%	Sim
49	20/08/2024	R\$35.491.144,90	R\$908,14	0,3014%	Sim
50	20/09/2024	R\$35.383.366,03	R\$905,39	0,3037%	Sim
51	20/10/2024	R\$35.275.088,12	R\$902,61	0,3060%	Sim
52	20/11/2024	R\$35.166.308,86	R\$899,83	0,3084%	Sim
53	20/12/2024	R\$35.057.025,92	R\$897,04	0,3108%	Sim
54	20/01/2025	R\$34.947.236,97	R\$894,23	0,3132%	Sim
55	20/02/2025	R\$34.836.939,68	R\$891,40	0,3156%	Sim
56	20/03/2025	R\$34.726.131,68	R\$888,57	0,3181%	Sim
57	20/04/2025	R\$34.614.810,61	R\$885,72	0,3206%	Sim
58	20/05/2025	R\$34.502.974,10	R\$882,86	0,3231%	Sim
59	20/06/2025	R\$34.390.619,76	R\$879,98	0,3256%	Sim
60	20/07/2025	R\$34.302.787,48	R\$877,74	0,2554%	Sim
61	20/08/2025	R\$34.189.506,22	R\$874,84	0,3302%	Sim
62	20/09/2025	R\$34.075.700,45	R\$871,92	0,3329%	Sim
63	20/10/2025	R\$33.961.367,73	R\$869,00	0,3355%	Sim
64	20/11/2025	R\$33.846.505,61	R\$866,06	0,3382%	Sim
65	20/12/2025	R\$33.731.111,66	R\$863,11	0,3409%	Sim
66	20/01/2026	R\$33.615.183,41	R\$860,14	0,3437%	Sim
67	20/02/2026	R\$33.498.718,38	R\$857,16	0,3465%	Sim
68	20/03/2026	R\$33.381.714,09	R\$854,17	0,3493%	Sim
69	20/04/2026	R\$33.264.168,04	R\$851,16	0,3521%	Sim
70	20/05/2026	R\$33.146.077,72	R\$848,14	0,3550%	Sim
71	20/06/2026	R\$33.027.440,61	R\$845,10	0,3579%	Sim
72	20/07/2026	R\$32.933.296,48	R\$842,69	0,2850%	Sim
73	20/08/2026	R\$32.813.674,14	R\$839,63	0,3632%	Sim
74	20/09/2026	R\$32.693.497,93	R\$836,56	0,3662%	Sim

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor Global da 193ª Série	Preço Unitário (P.U.) (SDI) - 193ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tail)	Pagamento de Juros?
75	20/10/2026	R\$32.572.765,27	R\$833,47	0,3693%	Sim
76	20/11/2026	R\$32.451.473,58	R\$830,36	0,3724%	Sim
77	20/12/2026	R\$32.329.620,29	R\$827,25	0,3755%	Sim
78	20/01/2027	R\$32.207.202,79	R\$824,11	0,3787%	Sim
79	20/02/2027	R\$32.084.218,46	R\$820,97	0,3819%	Sim
80	20/03/2027	R\$31.960.664,69	R\$817,81	0,3851%	Sim
81	20/04/2027	R\$31.836.538,83	R\$814,63	0,3884%	Sim
82	20/05/2027	R\$31.711.838,24	R\$811,44	0,3917%	Sim
83	20/06/2027	R\$31.586.560,25	R\$808,23	0,3951%	Sim
84	20/07/2027	R\$31.485.744,49	R\$805,65	0,3192%	Sim
85	20/08/2027	R\$31.359.419,63	R\$802,42	0,4012%	Sim
86	20/09/2027	R\$31.232.509,86	R\$799,17	0,4047%	Sim
87	20/10/2027	R\$31.105.012,47	R\$795,91	0,4082%	Sim
88	20/11/2027	R\$30.976.924,73	R\$792,63	0,4118%	Sim
89	20/12/2027	R\$30.848.243,91	R\$789,34	0,4154%	Sim
90	20/01/2028	R\$30.718.967,27	R\$786,03	0,4191%	Sim
91	20/02/2028	R\$30.589.092,05	R\$782,71	0,4228%	Sim
92	20/03/2028	R\$30.458.615,48	R\$779,37	0,4265%	Sim
93	20/04/2028	R\$30.327.534,76	R\$776,02	0,4304%	Sim
94	20/05/2028	R\$30.195.847,11	R\$772,65	0,4342%	Sim
95	20/06/2028	R\$30.063.549,71	R\$769,26	0,4381%	Sim
96	20/07/2028	R\$29.955.682,03	R\$766,50	0,3588%	Sim
97	20/08/2028	R\$29.822.272,61	R\$763,09	0,4454%	Sim
98	20/09/2028	R\$29.688.245,48	R\$759,66	0,4494%	Sim
99	20/10/2028	R\$29.553.597,76	R\$756,21	0,4535%	Sim
100	20/11/2028	R\$29.418.326,59	R\$752,75	0,4577%	Sim
101	20/12/2028	R\$29.282.429,08	R\$749,28	0,4619%	Sim
102	20/01/2029	R\$29.145.902,34	R\$745,78	0,4662%	Sim
103	20/02/2029	R\$29.008.743,44	R\$742,27	0,4706%	Sim
104	20/03/2029	R\$28.870.949,46	R\$738,75	0,4750%	Sim
105	20/04/2029	R\$28.732.517,46	R\$735,20	0,4795%	Sim
106	20/05/2029	R\$28.593.444,49	R\$731,65	0,4840%	Sim
107	20/06/2029	R\$28.453.727,57	R\$728,07	0,4886%	Sim
108	20/07/2029	R\$28.338.406,02	R\$725,12	0,4053%	Sim
109	20/08/2029	R\$28.197.508,22	R\$721,51	0,4972%	Sim
110	20/09/2029	R\$28.055.958,02	R\$717,89	0,5020%	Sim
111	20/10/2029	R\$27.913.752,41	R\$714,25	0,5069%	Sim
112	20/11/2029	R\$27.770.888,36	R\$710,60	0,5118%	Sim
113	20/12/2029	R\$27.627.362,80	R\$706,93	0,5168%	Sim
114	20/01/2030	R\$27.483.172,70	R\$703,24	0,5219%	Sim
115	20/02/2030	R\$27.338.314,95	R\$699,53	0,5271%	Sim
116	20/03/2030	R\$27.192.786,48	R\$695,81	0,5323%	Sim
117	20/04/2030	R\$27.046.584,17	R\$692,06	0,5377%	Sim
118	20/05/2030	R\$26.899.704,92	R\$688,31	0,5431%	Sim
119	20/06/2030	R\$26.752.145,57	R\$684,53	0,5486%	Sim
120	20/07/2030	R\$26.628.945,28	R\$681,38	0,4605%	Sim
121	20/08/2030	R\$26.480.132,25	R\$677,57	0,5588%	Sim
122	20/09/2030	R\$26.330.630,18	R\$673,75	0,5646%	Sim
123	20/10/2030	R\$26.180.435,88	R\$669,90	0,5704%	Sim
124	20/11/2030	R\$26.029.546,14	R\$666,04	0,5763%	Sim
125	20/12/2030	R\$25.877.957,75	R\$662,16	0,5824%	Sim
126	20/01/2031	R\$25.725.667,46	R\$658,27	0,5885%	Sim
127	20/02/2031	R\$25.572.672,04	R\$654,35	0,5947%	Sim
128	20/03/2031	R\$25.418.968,21	R\$650,42	0,6010%	Sim
129	20/04/2031	R\$25.264.552,69	R\$646,47	0,6075%	Sim
130	20/05/2031	R\$25.109.422,19	R\$642,50	0,6140%	Sim
131	20/06/2031	R\$24.953.573,39	R\$638,51	0,6207%	Sim
132	20/07/2031	R\$24.822.045,27	R\$635,14	0,5271%	Sim
133	20/08/2031	R\$24.664.865,85	R\$631,12	0,6332%	Sim
134	20/09/2031	R\$24.506.958,65	R\$627,08	0,6402%	Sim
135	20/10/2031	R\$24.348.320,30	R\$623,02	0,6473%	Sim
136	20/11/2031	R\$24.188.947,42	R\$618,94	0,6546%	Sim
137	20/12/2031	R\$24.028.836,61	R\$614,85	0,6619%	Sim
138	20/01/2032	R\$23.867.984,44	R\$610,73	0,6694%	Sim
139	20/02/2032	R\$23.706.387,48	R\$606,60	0,6770%	Sim
140	20/03/2032	R\$23.544.042,29	R\$602,44	0,6848%	Sim
141	20/04/2032	R\$23.380.945,41	R\$598,27	0,6927%	Sim
142	20/05/2032	R\$23.217.093,34	R\$594,08	0,7008%	Sim
143	20/06/2032	R\$23.052.482,60	R\$589,86	0,7090%	Sim
144	20/07/2032	R\$22.912.151,96	R\$586,27	0,6087%	Sim
145	20/08/2032	R\$22.746.129,27	R\$582,03	0,7246%	Sim
146	20/09/2032	R\$22.579.337,85	R\$577,76	0,7333%	Sim
147	20/10/2032	R\$22.411.774,14	R\$573,47	0,7421%	Sim
148	20/11/2032	R\$22.243.434,58	R\$569,16	0,7511%	Sim
149	20/12/2032	R\$22.074.315,56	R\$564,83	0,7603%	Sim
150	20/01/2033	R\$21.904.413,48	R\$560,49	0,7697%	Sim
151	20/02/2033	R\$21.733.724,71	R\$556,12	0,7792%	Sim
152	20/03/2033	R\$21.562.245,60	R\$551,73	0,7890%	Sim
153	20/04/2033	R\$21.389.972,51	R\$547,32	0,7990%	Sim
154	20/05/2033	R\$21.216.901,76	R\$542,90	0,8091%	Sim
155	20/06/2033	R\$21.043.029,64	R\$538,45	0,8195%	Sim
156	20/07/2033	R\$20.893.394,73	R\$534,62	0,7111%	Sim

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor Global da 193ª Série	Preço Unitário (P.U.) (SDI) - 193ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tail)	Pagamento de Juros?
157	20/08/2033	R\$20.718.024,70	R\$530,13	0,8394%	Sim
158	20/09/2033	R\$20.541.842,66	R\$525,62	0,8504%	Sim
159	20/10/2033	R\$20.364.844,85	R\$521,09	0,8616%	Sim
160	20/11/2033	R\$20.187.027,50	R\$516,54	0,8732%	Sim
161	20/12/2033	R\$20.008.386,81	R\$511,97	0,8849%	Sim
162	20/01/2034	R\$19.828.918,97	R\$507,38	0,8970%	Sim
163	20/02/2034	R\$19.648.620,15	R\$502,77	0,9093%	Sim
164	20/03/2034	R\$19.467.486,50	R\$498,13	0,9219%	Sim
165	20/04/2034	R\$19.285.514,16	R\$493,48	0,9348%	Sim
166	20/05/2034	R\$19.102.699,25	R\$488,80	0,9479%	Sim
167	20/06/2034	R\$18.919.037,85	R\$484,10	0,9614%	Sim
168	20/07/2034	R\$18.759.568,35	R\$480,02	0,9750%	Sim
169	20/08/2034	R\$18.574.318,17	R\$475,28	0,9875%	Sim
170	20/09/2034	R\$18.388.210,24	R\$470,52	1,0020%	Sim
171	20/10/2034	R\$18.201.240,59	R\$465,73	1,0168%	Sim
172	20/11/2034	R\$18.013.405,22	R\$460,92	1,0320%	Sim
173	20/12/2034	R\$17.824.700,12	R\$456,10	1,0476%	Sim
174	20/01/2035	R\$17.635.121,28	R\$451,25	1,0636%	Sim
175	20/02/2035	R\$17.444.664,64	R\$446,37	1,0800%	Sim
176	20/03/2035	R\$17.253.326,13	R\$441,48	1,0968%	Sim
177	20/04/2035	R\$17.061.101,69	R\$436,56	1,1141%	Sim
178	20/05/2035	R\$16.867.987,20	R\$431,62	1,1319%	Sim
179	20/06/2035	R\$16.673.978,53	R\$426,65	1,1502%	Sim
180	20/07/2035	R\$16.504.113,85	R\$422,31	1,0187%	Sim
181	20/08/2035	R\$16.308.420,37	R\$417,30	1,1857%	Sim
182	20/09/2035	R\$16.111.820,78	R\$412,27	1,2055%	Sim
183	20/10/2035	R\$15.914.310,88	R\$407,21	1,2259%	Sim
184	20/11/2035	R\$15.715.886,46	R\$402,14	1,2468%	Sim
185	20/12/2035	R\$15.516.543,29	R\$397,04	1,2684%	Sim
186	20/01/2036	R\$15.316.277,12	R\$391,91	1,2907%	Sim
187	20/02/2036	R\$15.115.083,66	R\$386,76	1,3136%	Sim
188	20/03/2036	R\$14.912.958,62	R\$381,59	1,3372%	Sim
189	20/04/2036	R\$14.709.897,70	R\$376,40	1,3616%	Sim
190	20/05/2036	R\$14.505.896,56	R\$371,18	1,3868%	Sim
191	20/06/2036	R\$14.300.950,84	R\$365,93	1,4128%	Sim
192	20/07/2036	R\$14.120.098,45	R\$361,30	1,2646%	Sim
193	20/08/2036	R\$13.913.366,39	R\$356,01	1,4641%	Sim
194	20/09/2036	R\$13.705.677,11	R\$350,70	1,4927%	Sim
195	20/10/2036	R\$13.497.026,18	R\$345,36	1,5224%	Sim
196	20/11/2036	R\$13.287.409,14	R\$340,00	1,5531%	Sim
197	20/12/2036	R\$13.076.821,53	R\$334,61	1,5849%	Sim
198	20/01/2037	R\$12.865.258,84	R\$329,19	1,6178%	Sim
199	20/02/2037	R\$12.652.716,56	R\$323,76	1,6521%	Sim
200	20/03/2037	R\$12.439.190,17	R\$318,29	1,6876%	Sim
201	20/04/2037	R\$12.224.675,09	R\$312,80	1,7245%	Sim
202	20/05/2037	R\$12.009.166,75	R\$307,29	1,7629%	Sim
203	20/06/2037	R\$11.792.660,56	R\$301,75	1,8028%	Sim
204	20/07/2037	R\$11.600.194,18	R\$296,82	1,6321%	Sim
205	20/08/2037	R\$11.381.794,34	R\$291,24	1,8827%	Sim
206	20/09/2037	R\$11.162.383,26	R\$285,62	1,9277%	Sim
207	20/10/2037	R\$10.941.956,25	R\$279,98	1,9747%	Sim
208	20/11/2037	R\$10.720.508,62	R\$274,32	2,0238%	Sim
209	20/12/2037	R\$10.498.035,62	R\$268,62	2,0752%	Sim
210	20/01/2038	R\$10.274.532,52	R\$262,90	2,1290%	Sim
211	20/02/2038	R\$10.049.994,55	R\$257,16	2,1854%	Sim
212	20/03/2038	R\$9.824.416,90	R\$251,39	2,2446%	Sim
213	20/04/2038	R\$9.597.794,78	R\$245,59	2,3067%	Sim
214	20/05/2038	R\$9.370.123,35	R\$239,76	2,3721%	Sim
215	20/06/2038	R\$9.141.397,74	R\$233,91	2,4410%	Sim
216	20/07/2038	R\$8.936.655,36	R\$228,67	2,2397%	Sim
217	20/08/2038	R\$8.705.922,68	R\$222,77	2,5819%	Sim
218	20/09/2038	R\$8.474.121,66	R\$216,83	2,6626%	Sim
219	20/10/2038	R\$8.241.247,34	R\$210,88	2,7481%	Sim
220	20/11/2038	R\$8.007.294,76	R\$204,89	2,8388%	Sim
221	20/12/2038	R\$7.772.258,92	R\$198,88	2,9353%	Sim
222	20/01/2039	R\$7.536.134,80	R\$192,83	3,0380%	Sim
223	20/02/2039	R\$7.298.917,37	R\$186,76	3,1477%	Sim
224	20/03/2039	R\$7.060.601,57	R\$180,67	3,2651%	Sim
225	20/04/2039	R\$6.821.182,30	R\$174,54	3,3909%	Sim
226	20/05/2039	R\$6.580.654,47	R\$168,39	3,5262%	Sim
227	20/06/2039	R\$6.339.012,93	R\$162,20	3,6720%	Sim
228	20/07/2039	R\$6.121.294,82	R\$156,63	3,4346%	Sim
229	20/08/2039	R\$5.877.526,34	R\$150,39	3,9823%	Sim
230	20/09/2039	R\$5.632.629,15	R\$144,13	4,1667%	Sim
231	20/10/2039	R\$5.386.598,02	R\$137,83	4,3680%	Sim
232	20/11/2039	R\$5.139.427,71	R\$131,51	4,5886%	Sim
233	20/12/2039	R\$4.891.112,94	R\$125,15	4,8316%	Sim
234	20/01/2040	R\$4.641.648,41	R\$118,77	5,1004%	Sim
235	20/02/2040	R\$4.391.028,80	R\$112,36	5,3994%	Sim
236	20/03/2040	R\$4.139.248,76	R\$105,91	5,7340%	Sim
237	20/04/2040	R\$3.886.302,91	R\$99,44	6,1109%	Sim
238	20/05/2040	R\$3.632.185,87	R\$92,94	6,5388%	Sim

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor Global da 193ª Série	Preço Unitário (P.U.) (SDI) - 193ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tail)	Pagamento de Juros?
239	20/06/2040	R\$3.376.892,20	R\$86,41	7,0287%	Sim
240	20/07/2040	R\$3.145.458,74	R\$80,49	6,8534%	Sim
241	20/08/2040	R\$2.887.911,40	R\$73,90	8,1879%	Sim
242	20/09/2040	R\$2.629.171,56	R\$67,27	8,9594%	Sim
243	20/10/2040	R\$2.369.233,69	R\$60,62	9,8867%	Sim
244	20/11/2040	R\$2.108.092,24	R\$53,94	11,0222%	Sim
245	20/12/2040	R\$1.845.741,64	R\$47,23	12,4449%	Sim
246	20/01/2041	R\$1.582.176,30	R\$40,48	14,2796%	Sim
247	20/02/2041	R\$1.317.390,58	R\$33,71	16,7355%	Sim
248	20/03/2041	R\$1.051.378,84	R\$26,90	20,1923%	Sim
249	20/04/2041	R\$784.135,40	R\$20,06	25,4184%	Sim
250	20/05/2041	R\$515.654,55	R\$13,19	34,2391%	Sim
251	20/06/2041	R\$245.930,58	R\$6,29	52,3071%	Sim
252	20/07/2041	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

ANEXO III

Declaração da Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, cj. 92, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), por seus representantes legais, conforme autorizada pelo artigo 9º da Instrução CVM 414, para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, na qualidade de Emissora e responsável pela distribuição da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 193ª Série da sua 1ª Emissão ("Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 193ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado nesta data.

São Paulo, 05 de agosto de 2020.

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.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

ANEXO IV

Declaração do Agente Fiduciário

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com sede na filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 193ª Série da 1ª Emissão da HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM 414, declara que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 193ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado nesta data.

São Paulo, 05 de agosto de 2020.

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.

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

ANEXO V

Declaração da Instituição Custodiante

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME 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 Imobiliária, sob a Forma Escritural*, firmado em 31 de julho de 2020 (“Escritura de Emissão”), pelo qual foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário nº 001, em série única (“CCI”), DECLARA, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão da CCI e que sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 193ª Série da 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob nº 09.304.427/0001-58 (“Emissora”), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 193ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 31 de julho de 2020 entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário da Emissão (“Termo de Securitização”), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, conforme cláusula décima do Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514, regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão, por meio da qual a CCI foi emitida, e que lhe foi entregue para custódia uma via digital, com certificado nos padrões ICP-Brasil da Escritura de Emissão, que encontram-se registrado e custodiada, respectivamente, nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931.

São Paulo, 05 de agosto de 2020.

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.

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

ANEXO VI

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

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

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: 45	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.158.211,50	Quantidade de ativos: 10
Data de Vencimento: 23/04/2018	
Taxa de Juros: 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informar se a Razão de Garantia foi recomposta, conforme informado no Relatório de Gestão de Fevereiro a Razão está desenquadrada.; - via original da AGT realizada no dia 30/01/2019. - Cópia do 3º Aditamento a Cessão Fiduciária - Kappa, Residencial Imperial e El Shadai, decorrente da AGT de 18/04/2018; - Cópia do 1º Aditamento à CCB (ESH02) decorrente da AGT de 14/12/2018; - Comprovação da recomposição do Fundo de Reserva, objeto de notificação pela Securitizadora à Devedora, em 05.12.2018 no valor de R\$ 172.489,61, cujo prazo para recomposição segundo a AGT do dia 14/12/2018 era de 06 meses e, segundo o relatório de gestão recebido em novembro/2019, o Fundo de Reserva ainda se encontra desenquadrado; e - Via original do 2º Aditamento ao Termo de Securitização para contar a Nova curva aprovada na AGT de 19/02/2019.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCBs nº ESH01 e ESH02, com a consequente constituição do Patrimônio Separado; (ii) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios oriundos da comercialização dos Empreendimentos Imobiliários Cessão Fiduciária, quais sejam Residencial Nova Morada, Residencial Maria Abadia, Residencial Jardins Brasil 2 e Parque Rosa Bororo, sendo certo que deverá ser mantido o percentual de 140% sobre o valor das obrigações garantidas (?Razão de Garantia?); (iii) Aval prestado por pessoas físicas nas CCBs (Srs. José Virgílio Ferreira Filho e Andrielly Carvalho Duarte Ferreira); (iv) Fundo de Reserva a ser mantido na Conta Centralizadora,	

equivalente a 20% do valor das 12 parcelas de amortização e juros dos CRI imediatamente posteriores à Data de Apuração; e (v) Alienação Fiduciária de Quotas representativas de 100% do capital social da El Shadai Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda - EPP.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 46	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5
Data de Vencimento: 20/11/2028	
Taxa de Juros: 13% a.a. na base 360.	
13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informar se a Razão de Garantia foi recomposta, conforme informado no Relatório de Gestão de Fevereiro a Razão está desenquadrada.; - via original da AGT realizada no dia 30/01/2019. - Cópia do 3º Aditamento a Cessão Fiduciária - Kappa, Residencial Imperial e El Shadai, decorrente da AGT de 18/04/2018; - Cópia do 1º Aditamento à CCB (ESH02) decorrente da AGT de 14/12/2018; - Comprovação da recomposição do Fundo de Reserva, objeto de notificação pela Securitizadora à Devedora, em 05.12.2018 no valor de R\$ 172.489,61, cujo prazo para recomposição segundo a AGT do dia 14/12/2018 era de 06 meses e, segundo o relatório de gestão recebido em novembro/2019, o Fundo de Reserva ainda se encontra desenquadrado; e - Via original do 2º Aditamento ao Termo de Securitização para contar a Nova curva aprovada na AGT de 19/02/2019.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCBs nº ESH01 e ESH02, com a consequente constituição do Patrimônio Separado; (ii) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios oriundos da comercialização dos Empreendimentos Imobiliários Cessão Fiduciária, quais sejam Residencial Nova Morada, Residencial Maria Abadia, Residencial Jardins Brasil 2 e Parque Rosa Bororo, sendo certo que deverá ser mantido o percentual de 140% sobre o valor das obrigações garantidas (?Razão de Garantia?); (iii) Aval prestado por pessoas físicas nas CCBs (Srs. José Virgílio Ferreira Filho e Andrielly Carvalho Duarte Ferreira); (iv) Fundo de Reserva a ser mantido na Conta Centralizadora, equivalente a 20% do valor das 12 parcelas de amortização e juros dos CRI imediatamente posteriores à Data de Apuração; e (v) Alienação Fiduciária de Quotas representativas de 100% do capital social da El Shadai Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda - EPP.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 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 Triagem 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 Civis 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 Pratarpar 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, conseqüentemente, 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 Fiduciárias e a Emissora.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 90	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 27/07/2021	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: -Comprovação da manutenção do Fundo de Reserva, referente aos meses de Fevereiro a Abril de 2020; e - Declaração da Devedora atestando o cumprimento das obrigações, referente ao período de 26.09.2018 a 26.03.2019, 27.03.2019 a 27.09.2019 e 28.09.2019 a 28.03.2020.	
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 Fiduciárias e a Emissora; e (iii) Garantia Fidejussória prestada pelos Fiadores os Srs. José Roberto Teixeira Pinto e Mauro Teixeira Pinto no âmbito do Contrato de Cessão.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 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 Fiduciária e a Emissora; e (iii) Garantia Fidejussória prestada pelos Fiadores os Srs. Eduardo Antonio Sahadi Ditolvo, Heloisa Helena Sitrângulo Ditolvo, Júlio César da Silveira Lemos, Glauro Guimarães Lemos e Cláudio José Sitrângulo 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: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Gestão, referente ao mês de fevereiro de 2020; e - Declaração/Relatório de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo VI da CCB, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Trimestre anterior, para fins de caracterização dos recursos oriundos da CCB, nos termos da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, referente aos períodos de fevereiro a abril, maio a julho, agosto a outubro e novembro de 2019 a janeiro de 2020 e fevereiro a abril de 2020.
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação dos pagamentos e repasses dos Direitos Creditórios sejam depositados na Conta Arrecadadora, de modo a comprovar o Índice Mínimo de Garantia, previsto na cláusula 9.1.2 da Emissão de Debêntures, referente aos meses de Julho de 2019 a Janeiro de 2020; - Cópia do Termo de Liberação da Alienação Fiduciária do Imóvel Ribeirão ao Banco ABC Brasil S.A, como garantia da CCB 4841618, conforme cl. 2.5 do Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel Ribeirão; - Via original do 2º Aditamento ao Termo de Securitização; - Via original do 2º Aditamento a Emissão de CCI; e - Via original do 1º Aditamento a Emissão de CCI. Encontra-se em andamento as novas minutas de aditamento ao TS, lastro e CCI, de forma que a equipe CCI, tão logo recebido o 2º Aditamento a Escritura de emissão de CCI, em andamento, deverá lançar no sistema a alteração, bem como realizar a cobrança.	
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: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação dos pagamentos e repasses dos Direitos Creditórios sejam depositados na Conta Arrecadadora, de modo a comprovar o Índice Mínimo de Garantia, previsto na cláusula 9.1.2 da Emissão de Debêntures, referente aos meses de Julho de 2019 a Janeiro de 2020; - Cópia do Termo de Liberação da Alienação Fiduciária do Imóvel Ribeirão ao Banco ABC Brasil S.A, como garantia da CCB 4841618, conforme cl. 2.5 do Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel Ribeirão; - Via original do 2º Aditamento ao Termo de Securitização; - Via original do 2º Aditamento a Emissão de CCI; e - Via original do 1º Aditamento a Emissão de CCI.
Garantias: Os CRI contarão com as seguintes garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária; e (iv) Fundo de Reserva. Garantia compartilhada com a Série 120ª da 1ª Emissão da Habitasec.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 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 VÂRZEA 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: 129

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 74.000.000,00

Quantidade de ativos: 74000

Data de Vencimento: 29/11/2022

Taxa de Juros: CDI + 2,3% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências - Comprovante de verificação do Fundo de Despesas, referente aos meses de fevereiro e março de 2020; - Cópia do Laudo de Avaliação dos Imóveis, elaborado por uma das empresas descritas no contrato de AF, caso um determinado empreendimento imobiliário tenha ficado mais de 06 (seis) meses consecutivos sem registrar vendas, para fins de cálculo da garantia pela Securitizadora; - Cópias assinadas do Contratos de Alienação Fiduciária (Hesa 81) / Matrículas nºs 70.381, 48.972, 184.395, 184.394, 184.359, 190.261, 190.260, 190.230, 190.184, 190.156, 190.141.

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 132

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 76.000.000,00

Quantidade de ativos: 76000

Data de Vencimento: 16/01/2031

Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - 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. Cumprir 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. Cumprir 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	

Inadimplimentos 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	
Inadimplimentos 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 Debêntures 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	
Inadimplimentos 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.	
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 Junca 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 Junca 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 Junca 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 Junca 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 Junca 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: 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: 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 Alienações 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: 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: 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; - Relatório Trimestral de Destinação de Recursos, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Trimestre, 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, desde a data de emissão até 23 de Março de 2020, tendo em vista ser esse o primeiro período devido de verificação, nos termos da cl. 5.1.1 da Escritura; - Cópia dos Livros de Registro de Debêntures e do Livro de Registro de Transferência de Debêntures constando a inscrição da Securitizadora como detentora da totalidade de debêntures, conforme previsto na Lei 6404;	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (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; - Relatório Trimestral de Destinação de Recursos, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Trimestre, 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, desde a data de emissão até 23 de Março de 2020, tendo em vista ser esse o primeiro período devido de verificação, nos termos da cl. 5.1.1 da Escritura; - Cópia dos Livros de Registro de Debêntures e do Livro de Registro de Transferência de Debêntures constando a inscrição da Securitizadora como detentora da totalidade de debêntures, conforme previsto na Lei 6404;	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) 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;	

ANEXO VII

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, Itaim Bibi, CEP 04534-004
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ/ME 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: 193ª
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Quantidade: 39.081 (trinta e nove mil e oitenta e um)
Classe: N/A
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Instrução CVM nº 583/2016, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

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, 05 de agosto de 2020.

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

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/218E-9C09-C4D1-F97E> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 218E-9C09-C4D1-F97E



Hash do Documento

41586BD44540855CC0B9DB09C387A283DDFF8827CB94D7F71C3B1240ACA4BDA5

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 14/08/2020 é(são) :

- ☒ Jéssica de Almeida Reis - 394.472.218-31 em 14/08/2020 08:47
UTC-03:00

Nome no certificado: Jessica De Almeida Reis

Tipo: Certificado Digital

- ☒ Carla Lopes Sanches Sant'Ana - 246.220.218-89 em 13/08/2020
20:32 UTC-03:00

Nome no certificado: Carla Lopes Sanches Sant Ana

Tipo: Certificado Digital

- ☒ Ricardo Lucas Dara Da Silva (Procurador da Oliveira Trust
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.) - 394.911.448-
39 em 13/08/2020 18:29 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

- ☒ Rodrigo Faria Estrada (Diretor da Habitasec Securitizadora S.A.) -
045.294.047-81 em 13/08/2020 17:16 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

- ☒ Marcos Ribeiro Valle Neto (Diretor da Habitasec Securitizadora
S.A.) - 308.200.418-07 em 13/08/2020 17:15 UTC-03:00

Nome no certificado: Marcos Ribeiro Do Valle Neto

Tipo: Certificado Digital

- ☒ Nathalia Guedes Esteves (Procuradora da Oliveira Trust
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.) - 107.606.197-
43 em 13/08/2020 17:04 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

