
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA

118ª E 128ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

(Companhia Aberta)

CNPJ/MF nº 09.304.427/0001-58

São Paulo, 19 de novembro de 2018

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 118ª E 128ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO
DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894 cj. 52, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.304.427/0001-58 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.352.068, neste ato representada na forma de seu estatuto social; e

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário").

Adiante designadas em conjunto como "Partes" e, individualmente como "Parte", firmam o presente Termo de Securitização, de acordo com o artigo 8º da Lei n.º 9.514, a Instrução CVM nº 476/09 e, demais disposições legais aplicáveis, bem como em consonância com o estatuto social da Emissora, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e a correspondente emissão dos CRI pela Emissora, de acordo com as cláusulas e condições abaixo.

Cláusula 1ª – DAS DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO

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

"Administradora":	A AD Shopping – Agência de Desenvolvimento de Shopping Centers Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 1178, 7 andar, conjunto 71, CEP 04571-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.040.727/0001-48 na qualidade de administradora dos Imóveis.
"Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante":	O Agente Fiduciário, conforme qualificado no preâmbulo deste Termo de Securitização.
"Alienação Fiduciária de	A alienação fiduciária das frações ideais do direito real de

<u>Frações Ideais</u> ”:	uso detidas pela Devedora sobre os Imóveis, a ser constituída pela Devedora em favor da Emissora.
“ <u>Amortização Extraordinária</u> ”:	A possibilidade de amortização extraordinária das CCBs, conforme previsto no Contrato de Cessão, caso em qualquer Data de Apuração o Índice de Cobertura SMBT ou o Índice de Cobertura SMT, considerando a média móvel do Índice de Cobertura dos últimos 03 (três) meses, seja igual ou superior ao Índice Mínimo de Cobertura e inferior ao Índice Máximo de Cobertura. A amortização extraordinária das CCBs implicará, igualmente, na amortização extraordinária dos CRI.
“ <u>Anuentes</u> ”:	As Sras. (i) Gisele Veras Ethel, brasileiro, casada, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 36.310.800-2, inscrita no CPF/MF sob o nº 435.576.867/87, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Holanda, nº 161, Jardim Europa, CEP 01446-060; e (ii) Magaly Gomes Teixeira, brasileira, casada, empresária], portadora da cédula de identidade RG nº 3.536.902 , inscrita no CPF/MF sob o nº 116.520.808-30, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Salvador Cardoso, nº 68, apto 181, Itaim Bibi, CEP 04533-050.
“ <u>Assembleia de Titulares dos CRI</u> ”:	A assembleia geral de Titulares dos CRI, realizada na forma da Cláusula 12ª deste Termo de Securitização.
“ <u>B3</u> ”:	A B3 S.A. – <i>Brasil, Bolsa, Balcão</i> , sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado 48, 7ª andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.346.601/0001-25.
“ <u>B3 (Segmento CETIP UTVM)</u> ”:	O segmento CETIP UTVM da B3, conforme acima definida.
“ <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, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI;
“ <u>CCBs</u> ”:	A CCB SMBT e a CCB SMT, quando referidas em conjunto.
“ <u>CCB SMBT</u> ”:	A Cédula de Crédito Bancário n.º 41.500.564-7, emitida pela Devedora em favor da Cedente em 19 de novembro de 2018, cujos recursos serão destinados pela Devedora, diretamente ou por meio de suas controladas, coligadas e/ou subsidiárias (“ <u>Afiladas</u> ”), exclusivamente para a

	aquisição, construção e/ou ampliação dos Empreendimentos Lastro.
" <u>CCB SMT</u> ":	A Cédula de Crédito Bancário n.º 41500575-2, emitida pela Devedora em favor da Cedente em 19 de novembro de 2018, cujos recursos serão destinados pela Devedora, diretamente ou por meio de suas <u>Afiliadas</u> , exclusivamente para a aquisição, construção e/ou ampliação dos Empreendimentos Lastro.
" <u>CCIs</u> ":	A CCI SMBT e a CCI SMT, quando referidas em conjunto.
" <u>CCI SMBT</u> ":	1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Cedente por meio da Escritura de Emissão de CCIs, de acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários SMBT.
" <u>CCI SMT</u> ":	1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária e/ou fidejussória, emitida pela Cedente por meio desta Escritura de Emissão de CCIs, de acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários SMT.
" <u>Cedente</u> ":	A <i>Companhia Hipotecária Piratini – CHP</i> , com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Rua Sete de Setembro, nº 601, Centro Histórico, CEP 90010-190, inscrita no CNPJ/MF sob nº 18.282.093/0001-50.
" <u>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</u> ":	A cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios decorrentes da exploração dos Imóveis a que a Devedora faz jus, em favor da Emissora.
" <u>Cessionária</u> " ou " <u>Emissora</u> " ou " <u>Securitizadora</u> ":	A <i>Habitasec Securitizadora S.A.</i> , conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.
" <u>CNPJ/MF</u> ":	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
" <u>Código de Processo Civil Brasileiro</u> ":	A Lei Federal n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.
" <u>Condição de Liberação</u> ":	O pagamento da cessão e, por conseguinte, das CCBs ocorrerá quando da superação das Condições Suspensivas e a Integralização do CRI, sendo o valor depositado na Conta do Patrimônio Separado, e somente serão liberados à Devedora quando comprovação pela Devedora à Securitizadora do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Frações Ideais no cartório de registro de imóveis competente, observado o previsto na cláusula

	terceira do Contrato de Cessão.
<u>“Condições Suspensivas”</u> :	São as condições descritas na cláusula 3.1. do Contrato de Cessão que devem ser cumpridas pela Devedora previamente ao pagamento do Valor da Cessão.
<u>“Conta do Patrimônio Separado”</u> :	Conta corrente nº 33861-1, Agência 7307, no Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora e integrante do Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, o Fundo de Reserva, as Despesas e os Direitos Creditórios.
<u>“Contrato de Administração”</u> :	O Contrato de Administração do Shopping Metrô Tatuapé celebrado entre o condomínio do Shopping Metrô Tatuapé, a Devedora, os demais condôminos e a Administradora em 04 de julho de 2001 e o Contrato de Administração do Shopping Metrô Boulevard Tatuapé celebrado entre o condomínio do Shopping Metrô Boulevard Tatuapé, a Devedora, os demais condôminos e a Administradora em 01 de setembro de 2009, referentes à administração dos Imóveis.
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Frações Ideais”</u> :	O <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Frações Ideais em Garantia e Outras Avenças”</i> celebrado entre a Devedora e a Emissora nesta data.
<u>“Contrato de Cessão”</u> :	O <i>“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”</i> , celebrado entre a Emissora, a Securitizadora, a Devedora, os Garantidores e as Anuentes nesta data.
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”</u> :	O <i>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”</i> celebrado entre a Devedora e a Emissora, com anuência da Administradora, nesta data.
<u>“Contrato de Distribuição”</u> :	O <i>“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços, da 118ª e 128ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.”</i> , entre a Emissora, o Coordenador Líder, a Cedente, a Devedora e os Garantidores para reger a forma de distribuição dos CRI.
<u>“Coordenador Líder”</u> :	A <i>Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.</i> , com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na Capital do Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob nº. 03.751.794/0001-13
<u>“Créditos Imobiliários”</u> :	Os Créditos Imobiliários SMBT e os Créditos Imobiliários SMT, quando referidos em conjunto.

<p><u>"Créditos Imobiliários SMBT":</u></p>	<p>Os direitos de crédito decorrentes da CCB SMBT, com valor de principal de R\$17.500.000,00 (dezessete milhões e quinhentos mil de reais), que deverão ser pagos pela Devedora acrescidos de atualização monetária e juros, incidente sobre o valor do principal não amortizado a partir da Data da Primeira Integralização do CRI, composta por (i) atualização monetária mensal pelo IPCA; e (ii) juros à taxa de 8,15% (oito inteiros e quinze centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial <i>pro rata temporis</i>, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos.</p>
<p><u>"Créditos Imobiliários SMT":</u></p>	<p>Os direitos de crédito decorrentes da CCB SMT, com valor de principal de R\$17.500.000,00 (dezessete milhões e quinhentos mil reais), que deverão ser pagos pela Devedora acrescidos juros, equivalente à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI publicada pela B3, acrescida de sobretaxa (spread) de 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, desde a Data de Primeira Integralização dos CRI até a data do efetivo pagamento.</p>
<p><u>"CRI":</u></p>	<p>O CRI SMBT e o CRI SMT, quando referidos em conjunto.</p>
<p><u>"CRI SMBT":</u></p>	<p>Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 118ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora, vinculados aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI SMBT, que serão distribuídos por meio de oferta pública, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e normativos da CVM, em especial da Instrução nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada e da Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.</p>
<p><u>"CRI SMT":</u></p>	<p>Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 128ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, vinculados aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI SMT, que serão distribuídos por meio de oferta pública, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e normativos da CVM, em especial da Instrução nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada e da Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.</p>
<p><u>"CVM"</u></p>	<p>Comissão de Valores Mobiliários</p>
<p><u>"Data de Aniversário dos CRI SMBT"</u></p>	<p>Todo dia 6 (seis) de cada mês, conforme Anexo VIII deste Termo de Securitização.</p>

<u>"Data de Apuração":</u>	2 (dois) Dias Úteis antes da data de pagamento das CCBs
<u>"Data de Liberação":</u>	A liberação dos recursos das CCBs pela Cessionária à Devedora ocorrerá 1 (um) Dia Útil a contar da data de superação da Condição de Liberação.
<u>"Data de Emissão":</u>	19 de novembro de 2018
<u>"Data de Pagamento dos CRI SMT"</u>	Cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI SMT, conforme Cronograma de Pagamentos constante do Anexo VIII deste Termo.
<u>"Data da Primeira Integralização dos CRI":</u>	A data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI.
<u>"Data de Vencimento Final 118ª Série":</u>	06 de dezembro de 2033
<u>"Data de Vencimento Final 128ª Série":</u>	07 de dezembro de 2027
<u>"Despesas":</u>	São as despesas que serão arcadas pelo Patrimônio Separado, com recursos retidos do Valor da Cessão, devidamente descritas e caracterizadas na cláusula 13.1. deste Termo de Securitização.
<u>"Devedora":</u>	<i>A Participa Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.</i> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Jerônimo da Veiga, nº 45, 9º andar, cjs. 91 a 94, CEP 04.536-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 55.886.725/0001-10.
<u>"Dia Útil":</u>	Todo e qualquer dia, exceto sábado, domingo, feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil ou feriado estadual ou municipal no Estado e Município de São Paulo, ressalvados os casos em que os pagamentos devam ser realizados através da B3, hipóteses em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento da respectiva obrigação coincidir com sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
<u>"Direitos Creditórios":</u>	A parcela titulada pela Devedora dos direitos creditórios oriundos da exploração dos Imóveis, representados pelos rendimentos líquidos dos Imóveis, equivalentes à totalidade dos recebíveis efetivamente recebidos pela Administradora, na qualidade de administradora dos Imóveis no mês, relativos às receitas recebidas pela Administradora decorrentes da exploração dos Imóveis, descontado o montante necessário para fazer frente às despesas e

	competência dos condôminos havidas com ações judiciais que devam ser propostas para o resguardo dos direitos dos condôminos, ou que contra este sejam promovidas, os honorários de advogados, administração, auditoria de lojas, auditorias externas dos procedimentos e registros dos Imóveis, das declarações de vendas dos lojistas, dos aluguéis e da administração dos Imóveis, com a contratação de profissionais ou empresas especializadas para a realização de pesquisas de mercado e de opinião, encargos decorrentes das lojas vagas, ou arcados contratualmente pelos condôminos, contribuição estatutária ao fundo promocional e outras que venham a ser aprovadas pelos condôminos.
<u>“Documentos da Operação”:</u>	As CCBs, a Escritura de Emissão de CCl, o Contrato de Cessão, o presente Termo de Securitização, o Boletim de Subscrição, o Contrato de Distribuição, o Contrato de Alienação Fiduciária de Frações Ideais e o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
<u>“Emissão”:</u>	A presente 118ª e 128ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.
<u>“Emissora” ou “Securitizadora”:</u>	A Emissora, conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.
<u>“Empreendimentos Lastro”:</u>	Os empreendimentos imobiliários relacionados no <u>Anexo II</u> da Escritura de Emissão de CCl.
<u>“Escritura de Emissão de CCl”:</u>	O <i>“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural”</i> celebrado entre a Cedente, a Instituição Custodiante e a Devedora.
<u>“Escriturador”:</u>	A <i>Itaú Corretora de Valores S.A.</i> , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração da Emissora.
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado”:</u>	São os eventos descritos na cláusula 7.1 do Contrato de Cessão, cuja ocorrência culmina, nos casos dos eventos de caráter automático, ou poderá culminar, no caso dos eventos de caráter não automático, na obrigação da Devedora em efetuar o pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, vencendo-se antecipadamente a dívida objeto das CCBs.

<p><u>“Frações Ideais”:</u></p>	<p>As frações ideais detidas pela Devedora nos Empreendimentos, correspondentes à (i) fração ideal de 15% do direito real de uso do Empreendimento Shopping Metrô Boulevard Tatuapé, e (ii) fração ideal de 4,5263% do direito real de uso do Empreendimento Shopping Metrô Tatuapé.</p>
<p><u>“Fundo de Reserva”:</u></p>	<p>O fundo de reserva no montante mínimo de R\$ 509.984,25 (quinhentos e nove mil, novecentos e oitenta e quatro reais e vinte e cinco centavos) referente ao CRI SMBT e R\$539.182,75 (quinhentos e trinta e nove mil, cento e oitenta e dois reais e setenta e cinco centavos) referente ao CRI SMT, totalizando o valor de R\$1.049.167,00 (um milhão, quarenta e nove mil, cento e sessenta e sete reais); sendo que a partir do 13º (décimo terceiro) mês da Data de Emissão, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva será equivalente à soma de 3 (três) vezes a média móvel das últimas 12 (doze) parcelas dos CRI SMBT, e 3 (três) vezes a média móvel das últimas 12 (doze) parcelas do CRI SMT.</p>
<p><u>“Garantia Fidejussória”:</u></p>	<p>O aval e a fiança prestados pelos Garantidores no âmbito das CCBs e do Contrato de Cessão, respectivamente, com a anuência das Anuentes, com renúncia dos benefícios de ordem previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 827, 829, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e 130 e 794 do Código de Processo Civil, para assegurar o cumprimento fiel e pontual das Obrigações Garantidas, pela qual os Garantidores assumiram, no Contrato de Cessão, em caráter irrevogável e irretratável a condição de fiadores e principais pagadores da dívida afiançada, obrigando-se solidariamente juntamente com a Devedora, inclusive pelas obrigações assumidas pela Devedora referente aos Eventos de Vencimento Antecipado, incluindo, mas não se limitando, a indenizações, gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações judiciais ou medidas extrajudiciais propostas pela Emissora.</p>
<p><u>“Garantias”:</u></p>	<p>A Alienação Fiduciária de Frações Ideais, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Garantia Fidejussória e o Fundo de Reserva.</p>
<p><u>“Garantidores”:</u></p>	<p>O Srs. (i) Miguel Ethel Sobrinho, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 35545811, inscrito no CPF/MF sob o nº 332.816.028-00, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Holanda, nº 161, Jardim Europa, CEP</p>

✓
r
✓

	01446-060; e (ii) Walter Luiz Teixeira, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 3549675, inscrito no CPF/MF sob o nº 208.326.218-20, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Salvador Cardoso, nº 68, apto 181, Itaim Bibi, CEP 04533-050.
" <u>Imóveis</u> ":	O Shopping Metrô Boulevard Tatuapé (exceto da Loja 02) e o Shopping Metrô Tatuapé.
" <u>Índice de Cobertura SMBT</u> ":	Valor equivalente à razão entre 45% (quarenta e cinco por cento) do Resultado Operacional dos Imóveis e as parcelas devidas no âmbito dos CRI SMBT
" <u>Índice de Cobertura SMT</u> ":	Valor equivalente à razão entre 55% (cinquenta e cinco por cento) do Resultado Operacional dos Imóveis e as parcelas devidas no âmbito do CRI SMT.
" <u>Índice Máximo de Cobertura</u> ":	1,3
" <u>Índice Mínimo de Cobertura</u> ":	1,1
" <u>Instrução CVM nº 400/03</u> ":	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM nº 414/04</u> ":	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM nº 476/09</u> ":	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM nº 539/13</u> ":	Instrução da CVM nº 539, de 14 de novembro de 2013.
" <u>Instrução CVM nº 554/14</u> ":	Instrução da CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014.
" <u>Instrução CVM nº 583/16</u> ":	Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016.
" <u>Investidores Profissionais</u> ", " <u>Investidores</u> " ou " <u>Investidor</u> ":	Nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM 539, são considerados investidores profissionais: (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros

	em valor superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, elaborado de acordo com o Anexo 9-A da Instrução CVM 539; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) investidores não residentes, que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
<u>“Investimentos Permitidos”</u> :	Os recursos retidos na Conta do Patrimônio Separado até o pagamento das Obrigações Garantidas estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integração o Patrimônio Separado, sendo certo que a Emissora deverá mantê-los investidos em valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa com liquidez diária do Itaú Unibanco S.A.
<u>“IPCA”</u> :	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<u>“Lei das Sociedades por Ações”</u> :	A Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
<u>“Lei n.º 4.728”</u> :	A Lei Federal nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme em vigor.
<u>“Lei n.º 9.514”</u> :	A Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
<u>“Lei n.º 10.931”</u> :	A Lei Federal nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.
<u>“MDA”</u> :	MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
<u>“Obrigações Garantidas”</u> :	Quando referidas em conjunto (i) todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, os quais são cedidos à Cessionária nos termos do Contrato de Cessão; e (ii) todos os custos e despesas incorridos em relação à Emissão e que sejam de responsabilidade da Devedora, incluindo mas sem se limitar às despesas com a excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou

	extrajudiciais e tributos.
<u>"Oferta Restrita"</u> :	A distribuição pública dos CRI, que será realizada com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09.
<u>"Patrimônio Separado"</u> :	O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.
<u>"Prêmio de Pré-pagamento Facultativo"</u> :	Prêmio devido pela Devedora na hipótese de Pré-pagamento Facultativo, conforme fórmula prevista na cláusula 7.4 do Contrato de Cessão.
<u>"Pré-pagamento Facultativo"</u> :	Nos termos do Contrato de Cessão, foi facultado à Devedora promover o pré-pagamento antecipado total facultativo dos Créditos Imobiliários, mediante pagamento do Valor de Pré-pagamento Facultativo, a partir do 60º (sexagésimo) mês (inclusive) da Data de Liberação (exclusive), mediante notificação à Emissora com pelo menos 60 (sessenta) Dias Úteis de antecedência da data de pré-pagamento.
<u>"Regime Fiduciário"</u> :	Significa, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, o regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, as Garantias, o Fundo de Reserva, os rendimentos auferidos por conta do investimento nos Investimentos Permitidos e pela Conta do Patrimônio Separado, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado.
<u>"Resgate Antecipado Compulsório"</u> :	O resgate antecipado total dos CRI, conforme aplicável, a ser realizado pela Emissora, na hipótese de não ocorrer o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Frações Ideais no prazo previsto na cláusula 6.1.1 do Contrato de Cessão, ou na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado ou da ocorrência do Pré-pagamento Facultativo, desde que tenha recebido os recursos da Devedora.
<u>"Resultado Operacional"</u> :	Corresponde ao resultado, em regime de caixa, de todas as receitas e despesas inerentes à exploração do Shopping Metrô Tatuapé e do Shopping Metro Boulevard Tatuapé, incluindo mas não se limitando às receitas de aluguel mínimo e aluguel complementar, estacionamento e receitas de venda dos direitos de uso dos espaços, deduzidas das despesas com a gestão do empreendimento, com as áreas

	vagas, auditoria, comercialização dos espaços e inadimplência e outorgas pagas à Companhia do Metropolitano de São Paulo – Metrô, calculado e apurado conforme Relatório de Desempenho Mensal enviado pela Administradora, exemplificado no Anexo II do Contrato de Cessão.
<u>“Shopping Metrô Boulevard Tatuapé”:</u>	O centro de varejo na modalidade <i>shopping center</i> localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gonçalves Crespo, nº 78, bairro do Tatuapé, objeto das matrículas nºs 213.926 e 213.927 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo.
<u>“Shopping Metrô Tatuapé”:</u>	O centro de varejo na modalidade <i>shopping center</i> localizado na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Domingos Agostim, nº 91, bairro do Tatuapé, objeto das matrículas nºs 163.141 a 163.621 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo (exceto Loja 02).
<u>“Taxa DI”</u>	As taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.cetip.com.br).
<u>“Termo de Securitização”:</u>	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 118ª e 128ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A..
<u>“Titulares do CRI”:</u>	Os detentores do CRI, a qualquer tempo.
<u>“Valor da Cessão”:</u>	O valor a ser pago pela Emissora em razão da aquisição dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, após a verificação das Condições Suspensivas e da Condição de Liberação, nos termos do Contrato de Cessão.
<u>“Valor de Pré-pagamento Facultativo”:</u>	Valor equivalente ao saldo devedor atualizado dos CRIs na data do Pré-pagamento Facultativo acrescido de juros remuneratórios e do Prêmio de Pré-pagamento Facultativo.
<u>“Valor de Vencimento Antecipado”:</u>	Valor do saldo devedor atualizado dos CRIs na data do Vencimento Antecipado, acrescido de todas as custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido para a emissão, e do pagamento de multa, conforme o caso.
<u>“Vencimento Antecipado”</u>	A obrigação irrevogável e irretroatável da Devedora de pagar antecipadamente a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, vencendo-se antecipadamente a

✓
n
y

	dívida objeto das CCBs, mediante o pagamento do Valor de Vencimento Antecipado, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos no Contrato de Cessão, que resultem no efetivo vencimento antecipado da dívida, o que dará ensejo ao Resgate Antecipado Compulsório dos CRI.
--	---

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

Cláusula 2ª – DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 2.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, bem como as Garantias, aos CRI objeto desta Emissão, conforme as características de cada Série descritas na 0 abaixo.
- 2.2. A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados aos CRI da 118ª Série da presente emissão os Créditos Imobiliários SMBT, representados pela CCI SMBT, de sua titularidade com valor nominal de R\$17.500.000,00 (dezesete milhões e quinhentos mil reais), e aos CRI da 128ª Série da presente emissão os Créditos Imobiliários SMT, representados pela CCI SMB, de sua titularidade com valor nominal de R\$17.500.000,00 (dezesete milhões e quinhentos mil reais), totalizando o valor nominal de R\$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), e valor presente calculado pela taxa de remuneração do CRI de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), na Data de Liberação.
- 2.3. As características dos Créditos Imobiliários, vinculados a este Termo de Securitização estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I, que faz parte integrante deste Termo de Securitização.
- 2.4. Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral

liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCl's estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pelas CCl's:

- a) são parte do Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio da Emissora em nenhuma hipótese;
- b) permanecerão segregados do patrimônio da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, dos respectivos custos decorrentes da manutenção e administração do CRI, bem como todos os custos e despesas relacionados ao Patrimônio Separado conforme previsto neste Termo de Securitização;
- d) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001, pelo qual a Emissora responderá pelo recurso do Patrimônio Separado que seja utilizado ou penhorado para pagamento de débitos da Emissora, de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista;
- e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão relacionados.

2.5. A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCl's foi adquirida pela Emissora através da celebração do Contrato de Cessão e de transferência realizada através da B3 (Segmento CETIP UTM), sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCl's serão pagos diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante transferência eletrônica disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.6. Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará o Valor da Cessão à Devedora, por conta e ordem da Cedente, em 1 (um) Dia Útil a contar da data de superação da Condição de Liberação.

2.6.1. A Escritura de Emissão de CCI pela qual as CCI representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido as CCI devidamente registradas na B3 (Segmento CETIP UTVM). A transferência das CCI da Cedente para a Emissora será realizada por meio de negociação na B3 (Segmento CETIP UTVM), conforme previsto no Contrato de Cessão.

2.7. Investimentos Permitidos: Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado fica estabelecido que a Emissora aplicará tais recursos em valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa com liquidez diária do Itaú Unibanco S.A.

Clausula 3ª – DA IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

	Série 118ª – CRI SMBT	Série 128ª – CRI SMT
a)	<u>Emissão:</u> 1ª	<u>Emissão:</u> 1ª
b)	<u>Série:</u> 118ª	<u>Série:</u> 128ª
c)	<u>Lastro:</u> Créditos Imobiliários SMBT, integralmente representados pela CCI SMBT.	<u>Lastro:</u> Créditos Imobiliários SMT, integralmente representados pela CCI SMT.
d)	<u>Quantidade de CRI:</u> 17.500 (dezesete mil e quinhentos) CRI SMBT	<u>Quantidade de CRI:</u> 17.500 (dezesete mil e quinhentos) CRI SMT
e)	<u>Valor Total dos CRI:</u> R\$17.500.000,00 (dezesete milhões e quinhentos mil reais)	<u>Valor Total dos CRI:</u> R\$17.500.000,00 (dezesete milhões e quinhentos mil reais)
f)	<u>Valor Unitário:</u> R\$1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão.	<u>Valor Unitário:</u> R\$1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão.
g)	<u>Atualização Monetária:</u> Mensal, pelo IPCA/IBGE	<u>Atualização Monetária:</u> Não há.
h)	<u>Remuneração:</u> juros remuneratórios à taxa de 8,15% (oito inteiros e quinze centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial <i>pro rata temporis</i> , com base	<u>Remuneração:</u> juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI publicada pela B3, acrescida de sobretaxa (spread) de

	Série 118ª – CRI SMBT	Série 128ª – CRI SMT
	em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos.	1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , desde a Data de Primeira Integralização dos CRI até a data do efetivo pagamento.
i)	<u>Periodicidade de Pagamento de Principal e Remuneração:</u> conforme cronograma constante do Anexo VIII deste Termo de Securitização.	<u>Periodicidade de Pagamento de Principal e Remuneração:</u> conforme cronograma constante do Anexo VIII deste Termo de Securitização.
j)	<u>Amortização Extraordinária:</u> na hipótese de Amortização Extraordinária da CCB SMBT.	<u>Amortização Extraordinária:</u> na hipótese de Amortização Extraordinária da CCB SMT.
k)	<u>Regime Fiduciário:</u> Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários SMBT representados pela CCI SMBT, a CCI SMBT, as Garantias, as Despesas, o Fundo de Reserva, a Conta do Patrimônio Separado, e os rendimentos oriundos do investimento nos Investimentos Permitidos, nos termos da 0 deste Termo de Securitização.	<u>Regime Fiduciário:</u> Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários SMT representados pela CCI SMT, a CCI SMT, as Garantias, as Despesas, o Fundo de Reserva, a Conta do Patrimônio Separado, e os rendimentos oriundos do investimento nos Investimentos Permitidos, nos termos da 0 deste Termo de Securitização.
l)	<u>Sistema de Registro e Custódia Eletrônica:</u> B3 (Segmento CETIP UTVM)	<u>Sistema de Registro e Custódia Eletrônica:</u> B3 (Segmento CETIP UTVM)
m)	<u>Data de Emissão:</u> 19 de novembro de 2018	<u>Data de Emissão:</u> 19 de novembro de 2018
n)	<u>Local de Emissão:</u> São Paulo/SP	<u>Local de Emissão:</u> São Paulo/SP
o)	<u>Data de Vencimento Final 118ª Série:</u> 06 de dezembro de 2033, observada a possibilidade de resgate antecipado previsto neste Termo de Securitização.	<u>Data de Vencimento Final 128ª Série:</u> 07 de dezembro de 2027, observada a possibilidade de resgate antecipado previsto neste Termo de Securitização.
p)	<u>Prazo de Vencimento:</u> 5496 dias corridos,	<u>Prazo de Vencimento:</u> 3305 dias corridos,

	Série 118ª – CRI SMBT	Série 128ª – CRI SMT
	período compreendido entre a Data de Emissão e a Data de Vencimento Final 118ª Série.	período compreendido entre a Data de Emissão e a Data de Vencimento Final 128ª Série.
q)	<u>Taxa de Amortização</u> : conforme tabela constante do Anexo VIII deste Termo de Securitização.	<u>Taxa de Amortização</u> : conforme tabela constante do Anexo VIII deste Termo de Securitização.
r)	<u>Garantia flutuante</u> : Não	<u>Garantia flutuante</u> : Não
s)	<u>Garantias</u> : As garantias descritas na Cláusula 7ª deste Termo de Securitização, quais sejam, a Alienação Fiduciária de Frações Ideais, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Garantia Fidejussória e o Fundo de Reserva.	<u>Garantias</u> : As garantias descritas na Cláusula 7ª deste Termo de Securitização, quais sejam, a Alienação Fiduciária de Frações Ideais, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Garantia Fidejussória e o Fundo de Reserva.
t)	<u>Coobrigação da Emissora</u> : Não	<u>Coobrigação da Emissora</u> : Não
u)	<u>Subordinação</u> : Não	<u>Subordinação</u> : Não
v)	<u>Forma</u> : Os CRI serão emitidos de forma escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 (Segmento CETIP UTVM) enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3 (Segmento CETIP UTVM). Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada através de extrato emitido pela B3. Adicionalmente será admitido extrato expedido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, enquanto os CRI não estiverem eletronicamente custodiados na B3.	<u>Forma</u> : Os CRI serão emitidos de forma escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 (Segmento CETIP UTVM) enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3 (Segmento CETIP UTVM). Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada através de extrato emitido pela B3. Adicionalmente será admitido extrato expedido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, enquanto os CRI não estiverem eletronicamente custodiados na B3.
x)	<u>Classificação de Risco</u> : os CRI não serão objeto de classificação de risco.	<u>Classificação de Risco</u> : os CRI não serão objeto de classificação de risco.
z)	<u>Fatores de Risco</u> : Conforme Cláusula 15ª	<u>Fatores de Risco</u> : Conforme Cláusula 15ª

	Série 118ª – CRI SMBT	Série 128ª – CRI SMT
	deste Termo de Securitização.	deste Termo de Securitização.

Registro para Distribuição e Negociação:

3.2. Os CRI serão depositados:

- a) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM), sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3 (Segmento CETIP UTVM); e
- b) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM), sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3 (Segmento CETIP UTVM).

Forma de Distribuição dos CRI:

3.3. A Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM n.º 476/09 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, razão pela qual está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida instrução.

3.3.1. Os CRI são destinados a Investidores Profissionais, observado o disposto nesta O e desde que atendam às características de investidor profissional, nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539/13.

3.3.2. No âmbito da Oferta Restrita, os CRI somente poderão ser subscritos por Investidores Profissionais, sendo oferecidos a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.3.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, declaração no boletim de subscrição, atestando que estão cientes que: (a) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09, e observado o disposto na cláusula 0 abaixo. Ademais, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando sua condição de investidor profissional, nos termos definidos neste Termo de Securitização.

- 3.3.4. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Titular de CRI e apenas entre Investidores Qualificados.
- 3.3.5. O prazo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data do início da distribuição informada à B3 pelo Coordenador Líder, observado o disposto no artigo 8º, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 476/09, podendo ser prorrogado por igual período, nos termos da Instrução CVM nº 476/09 ("Prazo de Colocação").
- 3.3.6. Caso, ao final do Prazo de Colocação, observada a faculdade de sua prorrogação, não tenham sido subscritos e integralizados todos os CRI, a distribuição pública dos CRI será cancelada. Nesta hipótese, os CRI que já tiverem subscritos e integralizados no âmbito da Oferta serão resgatados pela Emissora.
- 3.3.7. O valor da Emissão não poderá ser aumentado em nenhuma hipótese.

Destinação de Recursos:

- 3.4. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento do Valor da Cessão à Cedente. Não obstante, a Emissora transferirá os recursos correspondentes ao Valor da Cessão diretamente à Devedora, por conta e ordem da Cedente, a título de pagamento dos recursos do financiamento objeto das CCBs.
- 3.5. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com o recebimento do Valor da Cessão serão destinados pela Devedora, diretamente ou por meio de suas Afiliadas, para aquisição, construção e/ou ampliação dos Empreendimentos Lastro descritos e caracterizados e de acordo com percentual indicado no Anexo II das CCBs e Anexo II deste Termo de Securitização, e conforme cronograma indicativo de destinação dos recursos indicado no Anexo III das CCBs e no Anexo III deste Termo de Securitização. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com o recebimento do Valor da Cessão somente serão destinados para despesas iniciadas a partir da Data de Liberação, não estando incluído qualquer reembolso de despesas incorridas e desembolsadas pela Devedora, diretamente ou por meio de suas Afiliadas, anteriormente à referida data, sendo que a comprovação de utilização da totalidade dos recursos líquidos obtidos por meio da Emissão nos termos desta Cláusula 3.6 deverá ocorrer até a Data de Vencimento Final de cada Série. Os recursos acima mencionados, se for o caso, serão transferidos pela Devedora para suas

Afiliadas por meio de: (i) aumento de capital; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital; ou (iii) mútuo.

- 3.6. A Devedora poderá alterar os percentuais indicados no Anexo II das CCBs e no Anexo II deste Termo de Securitização como proporção dos recursos captados a ser destinada a cada Empreendimento Lastro, e tal alteração não depende e não dependerá da anuência dos Titulares de CRI.
- 3.7. A alteração dos percentuais indicados no Anexo II das CCBs e no Anexo II deste Termo de Securitização como proporção dos recursos captados a ser destinada a cada Empreendimento Lastro, será formalizada por meio de aditamento (i) às CCBs a ser celebrado pela Devedora e a Cedente, de forma a refletir as alterações necessárias no Anexo II das CCBs, e (ii) a este Termo de Securitização, de forma a refletir as alterações necessárias no Anexo II deste Termo de Securitização. Para fins do disposto nesta cláusula, a Devedora enviará comunicação por escrito à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário e para a Cedente para que, dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento de tal comunicação, celebrem o aditamento às CCBs e o aditamento a este Termo de Securitização, conforme acima previsto.
- 3.8. A Devedora (i) encaminhará ao Agente Fiduciário, com cópia para a Emissora, trimestralmente, nos dias 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano, a partir da Data de Liberação, relatório no formato constante do Anexo IV das CCBs e no Anexo IV deste Termo de Securitização ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado a cada Empreendimento Lastro até o último dia do mês anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e (ii) se assim solicitado, enviará os respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos para os Empreendimentos Lastro.
- 3.9. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, até a Data de Vencimento Final de cada Série, com base exclusivamente no Relatório de Verificação, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidos pela Devedora na forma da cláusula 3.8 acima, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos líquidos obtidos com as CCBs, nos termos previstos na cláusula 3.8 acima.

- 3.10. Para fins do disposto na cláusula 3.9 acima, as Partes desde já concordam que o Agente Fiduciário limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais constantes do modelo do Relatório de Verificação. O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do Relatório de Verificação, ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do referido Relatório de Verificação.
- 3.11. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos mencionados na cláusula 3.8 acima encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.

Declarações:

- 3.12. Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM n.º 414/04, seguem como Anexo V, Anexo VI e Anexo VII ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pelo Coordenador Líder, pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

Clausula 4ª – DA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

- 4.1. Os CRI serão integralizados pelo seu preço de subscrição, equivalente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, na Data da Primeira Integralização dos CRI e, após a Data da Primeira Integralização dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário atualizado acrescido da remuneração. O preço de subscrição será pago à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, em conformidade com os procedimentos de pagamento estabelecidos pela B3, e permanecerão depositados na Conta do Patrimônio Separado até a Data de Liberação.
- 4.1.1. A integralização dos CRI será realizada em uma única data, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.
- 4.1.2. Os recursos recebidos pela Devedora, por conta e ordem da Cedente, em razão do Valor da Cessão serão destinados, diretamente pela Devedora ou por meio de suas Afiliadas, para a aquisição, construção e/ou ampliação dos Empreendimentos Lastro. ✓

Condições para o pagamento do Valor da Cessão.

- 4.2. Superadas as Condições Suspensivas previstas na cláusula 3.1 do Contrato de Cessão, o Valor da Cessão será pago pela Emissora diretamente à Devedora, por conta e ordem da

Cedente, desde que verificada a Condição de Liberação prevista na cláusula 3.1.3 do Contrato de Cessão.

4.3. Cumpridas as Condições Suspensivas e verificada a Condição de Liberação, a Emissora:

- a) reterá, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, R\$ 509.984,25 (quinhentos e nove mil, novecentos e oitenta e quatro reais e vinte e cinco centavos) referente ao CRI SMBT e R\$539.182,75 (quinhentos e trinta e nove mil, cento e oitenta e dois reais e setenta e cinco centavos) referente ao CRI SMT, totalizando o valor de R\$1.049.167,00 (um milhão, quarenta e nove mil, cento e sessenta e sete reais), para compor o Fundo de Reserva;
- b) reterá, diretamente na Conta do Patrimônio Separado R\$173.004,25 (cento e setenta e três mil e quatro reais e vinte e cinco centavos) referente ao CRI SMBT e R\$173.004,25 (cento e setenta e três mil e quatro reais e vinte e cinco centavos) referente ao CRI SMT, totalizando R\$346.008,50 (trezentos e quarenta e seis mil e oito reais e cinquenta centavos), para compor as Despesas; e
- c) reterá o IOF (Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, ou relativas a títulos ou valores mobiliários) incidente sobre o financiamento objeto das CCBs, transferindo o valor correspondente à Cedente para o devido recolhimento do imposto.

Clausula 5ª– CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR DOS CRI, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI, AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL DOS CRI E PARCELA BRUTA DOS CRI

5.1. Forma de Pagamento dos CRI: O saldo do valor nominal unitário do CRI, acrescido dos juros remuneratórios, e reajustado monetariamente no caso do CRI SMBT, será pago em parcelas mensais, nas datas de pagamento especificadas no Anexo VIII deste Termo de Securitização, ou no primeiro Dia Útil subsequente no caso do CRI SMBT.

5.1.1. O Valor Nominal Unitário dos CRI SMBT será reajustado mensalmente, de acordo com a variação do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE, calculado da seguinte forma:

$$VNA = VNB \times C$$

Onde:

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

VNB: Valor Nominal Unitário de emissão, ou da data da última amortização ou incorporação, se houver, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

Onde:

NI_{m1} : valor do número-índice do IPCA do segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário dos CRI SMBT. Após a Data de Aniversário dos CRI SMBT, o " NI_{m1} " corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização;

NI_{m0} : valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "m1";

dcp: Número de dias corridos entre a data Data da Primeira Integralização do CRI SMBT ou a última Data de Aniversário dos CRI, conforme definido abaixo, e a data de cálculo, sendo dcp um número inteiro;

dct: Número de dias corridos entre a última Data de Aniversário e a próxima Data de Aniversário dos CRI SMBT, sendo dut um número inteiro. Para o cálculo da atualização monetária na primeira Data de Aniversário, dct será considerado como 31.

Datas de Aniversário dos CRI SMBT: todo dia 6 (seis) de cada mês, conforme Anexo VIII deste Termo de Securitização.

Na hipótese de não divulgação do NI_{m1} até qualquer uma das Datas de Aniversário dos CRI SMBT, por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator da variação do IPCA, será aplicada a última variação do índice conhecida. ✓

Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo ou tenha a sua aplicação proibida, o Valor Nominal Unitário passará a ser atualizado pelo IGP-M divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese ("Índice Substituto"). ✓

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

Os juros remuneratórios dos CRI SMBT serão calculados da seguinte forma:

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

Onde:

J: Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNA: Conforme definido acima;

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

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

Onde:

i: Taxa de juros de 8,15 (oito inteiros e quinze centésimos);

dcp: Número de dias corridos entre a Data de Integralização do CRI ou a última Data de Aniversário do CRI SMBT, conforme definido abaixo, e a data de cálculo, sendo dcp um número inteiro;

dct: Número de dias corridos entre a última Data de Aniversário do CRI SMBT e a próxima Data de Aniversário do CRI SMBT, sendo dct um número inteiro. Para o cálculo da atualização momentânea na primeira Data de Aniversário, dct será considerado como 31.

A Amortização do Valor Nominal Unitário será calculada da seguinte forma:

$$AM_i = VNA \times Ta_i$$

Onde:

AM_i : Valor Nominal Unitário da i-ésima parcela de amortização, em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNA: Conforme definido acima;

Ta_i : Taxas de amortização, expressas em percentual, com 04 (quatro) casas decimais de acordo com as taxas de amortizações constantes do Anexo VII deste Termo de Securitização.

A Parcela Bruta do CRI será calculada da seguinte forma:

$$P_i = AM_i + J$$

Onde:

P_i : Valor da i-ésima parcela bruta do CRI;

AM_i : Conforme definido acima;

J: Conforme definido acima.

- 5.1.2. Os CRI SMT farão jus a juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J: Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNB: Valor Nominal Unitário de emissão, ou da data da última amortização ou incorporação, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

Onde:

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

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

Onde,

N: Número de taxas DI over utilizadas;

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

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

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

Onde:

DI_k: Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

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

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

Onde:

Spread: 1,35 (um inteiro e trinta e cinco centésimos);

DP: Número de dias úteis entre a Data da Primeira Integralização dos CRI SMT, ou a Data de Pagamento dos CRI SMT anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento dos CRI SMT, exclusive;

Observações:

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

Prorrogação de Prazos.

- 5.2. 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.
- 5.3. Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, em virtude do atraso do pagamento do Crédito Imobiliário, incidirão sobre o valor devido e não pago atualizado, sem prejuízo e sem limitação dos juros remuneratórios, 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.

Clausula 6ª- DAS OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

- 6.1. A Emissora obriga-se a informar ao Agente Fiduciário todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora por meio de comunicação por escrito em até 1 (um) Dia Útil da ocorrência de tais fatos.
- 6.2. A Emissora obriga-se a colocar à disposição dos Titulares dos CRI e encaminhar ao Agente Fiduciário um relatório mensal, até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, aos CRI.
- 6.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:
- a) data de emissão dos CRI;
 - b) data de vencimento final dos CRI;
 - c) saldo devedor dos CRI;
 - d) critério de reajuste dos CRI;
 - e) data de vencimento final dos CRI;
 - f) valor pago aos titulares dos CRI no mês;
 - g) valor recebido da Devedora;
 - h) rol das garantias prestadas à Emissão.
- 6.2.2. Os referidos relatórios de gestão serão preparados e encaminhados pela Emissora ao Agente Fiduciário, nos termos da cláusula 6.2. supra.
- 6.3. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com opinião legal emitida no âmbito da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI. ✓
- 6.4. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 583/16, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do Y

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. Os referidos documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização (b) acerca da não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social.

- 6.5. A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.
- 6.6. A Emissora compromete-se a notificar, em até 5 (cinco) Dias Úteis o Agente Fiduciário que, por sua vez, compromete-se a notificar imediatamente os Titulares de CRI e o Coordenador Líder (exclusivamente durante o prazo de colocação no mercado primário dos CRI) caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.
- 6.7. A ocorrência de quaisquer Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, deverá ser comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que a Emissora tenha ciência de sua ocorrência.
- 6.8. A Emissora neste ato declara que:
 - a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
 - b) está devidamente autorizada e obteve todas as aprovações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação em que seja parte, para a emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para esse fim;
 - c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação em que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

- d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, e das Garantias;
- e) foram contratados escritórios especializados para avaliar as Garantias e que os Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, em conformidade com opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação em que seja parte;
- f) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência do Crédito Imobiliário, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;
- g) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra si em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pelas CCIs e/ou as Garantias, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- h) não há qualquer vínculo entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- i) que 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 Securitizadora quanto às obrigações da Devedora e/ou da Cedente;
- j) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação em que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

Clausula 7ª– DAS GARANTIAS

7.1. Os Créditos Imobiliários SMBT, representados integralmente pela CCI SMBT, e os Créditos Imobiliários SMT, representados integralmente pela CCI SMT, compartilharão as seguintes garantias, previstas nos respectivos instrumentos de Garantia:

- a) Alienação Fiduciária de Frações Ideais;
- b) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

- c) Garantia Fidejussória;
 - d) Fundo de Reserva; e
 - e) Regime Fiduciário, com conseqüente constituição do Patrimônio Separado.
- 7.2. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, diretamente sobre os CRI, que gozarão indiretamente das Garantias descritas na cláusula 7.1 acima. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, 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.
- 7.3. As Garantias são prestadas em cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, nos termos dos respectivos Documentos da Operação.

Disposições Comuns às Garantias

- 7.4. Multiplicidade de Garantias: Considerando a multiplicidade das Garantias constituídas em favor da Emissora, fica desde já estabelecido que as mesmas garantem o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, podendo ser excutidas individualmente ou em conjunto, independentemente da ordem de nomeação, sendo certo que a excussão de qualquer das Garantias não prejudicará, nem impedirá a excussão das demais Garantias. Adicionalmente e considerando o exposto, a ordem de excussão de Garantias será estabelecida exclusivamente pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação realizada em Assembleia Geral convocada para essa finalidade.
- 7.5. As Garantias foram outorgadas em caráter irrevogável e irretroatável pela Devedora e pelos Garantidores, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, tanto no tocante à obrigações contraídas pela Devedora no âmbito da CCB SMBT quanto da CCB SMT nos termos dos Documentos da Operação.

Clausula 8ª – DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

- 8.1. Na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, as CCIs, as Garantias, e a Conta do Patrimônio Separado, incluindo os rendimentos oriundos do investimento nos Investimentos Permitidos, constituindo referidos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs lastro para a emissão dos CRI.

- 8.2. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante das CCl's, será registrado conforme previsto no artigo 23, § único, da Lei n.º 10.931.
- 8.3. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCl's, as CCl's, as Garantias, as Despesas e a Conta do Patrimônio Separado sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.
- 8.3.1. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto (i) pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCl's, (ii) pelas CCl's, (iii) pelas Garantias, (iv) pelas Despesas e (v) pela Conta do Patrimônio Separado, incluindo os rendimentos auferidos por conta do investimento nos Investimentos Permitidos e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI, para pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei n.º 9.514.
- 8.4. Na forma do artigo 11 da Lei n.º 9.514, os Créditos Imobiliários representados pelas CCl's, as CCl's, as Garantias, as Despesas e a Conta do Patrimônio Separado, incluindo os rendimentos auferidos por conta do investimento nos Investimentos Permitidos estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora e/ou Devedora, não se prestando à constituição de garantias ou de execução por quaisquer dos credores, 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 2.158-35/2001.
- 8.5. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento no âmbito dos CRI e demais encargos acessórios dos CRI, bem como mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei n.º 9.514.
- 8.5.1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM n.º 414/04, a Emissora declara que:
- a) a custódia de via original da Escritura de Emissão será realizada pela Instituição Custodiante;

- b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma:
- b.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;
 - b.2) à Devedora: (i) a adoção das providências necessárias à efetivação do crédito, na Conta do Patrimônio Separado, do valor das parcelas de responsabilidade da Devedora; e (ii) a prestação de informações relacionadas à inexecução dessa tarefa, assim que solicitadas pela Emissora.
- 8.6. 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.
- 8.7. Taxa de Administração: A Emissora fará jus ao recebimento mensal da Taxa de Administração, no valor de R\$ 2.750,00 (dois mil, setecentos e cinquenta 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.
- 8.8. Todos os tributos e/ou contribuições que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na cláusula 8.7 acima, serão suportados pela Devedora, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre que quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).
- 8.8.1. A Taxa de Administração deverá ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da Data da Primeira Integralização dos CRI, e a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI. ✓
- 8.8.2. 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*. ↴

- 8.9. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou realização das Garantias deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:
- a) Despesas do Patrimônio Separado, caso o mesmo não seja arcado diretamente pela Devedora, ou por quem esta indicar, sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo pagamento, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, incluindo a Taxa de Administração da Emissora, caso esta não tenha sido paga pela Devedora;
 - b) Remuneração dos CRI;
 - c) Amortização de Principal dos CRI;
 - d) Recomposição do Fundo de Reserva, se necessário; e
 - e) Amortização Extraordinária.
- 8.10. Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, poderão ser aplicados em: (i) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos pelo Itaú Unibanco S.A.; ou (ii) operações compromissadas, realizadas junto ao Itaú Unibanco S.A. ("Aplicações Permitidas"), observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos estabelecida na cláusula 8.9 acima. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

Cláusula 9ª – DO RESGASTE ANTECIPADO

- 9.1. Resgate Antecipado Compulsório Integral: Os CRI serão objeto de Resgate Antecipado Compulsório Integral na hipótese de não ocorrer o registro do Contrato de Alienação Fiduciária das Frações Ideais no prazo previsto na cláusula 6.1.1. do Contrato de Cessão, assim como na hipótese de ocorrência de algum Evento de Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários, conforme previstos na cláusula 7.1 do Contrato de Cessão, que resulta no Vencimento Antecipado. ✓
- 9.1.1. Caso ocorra o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI em razão da falta de registro do Contrato de Alienação Fiduciária das Frações Ideais no prazo previsto na cláusula 6.1.1. do Contrato de Cessão, o Valor da Cessão será devolvido pela Emissora aos titulares dos

CRI no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da expiração do prazo para conclusão do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Frações Ideais.

9.1.2. Caso ocorra o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI em razão da verificação de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado abaixo relacionados, será configurado o vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários decorrentes das CCBs, conforme disposto na cláusula 7.1. do Contrato de Cessão, e a Devedora, nesta hipótese, obrigou-se, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Emissora o Valor de Vencimento Antecipado, conforme definido no Contrato de Cessão, o qual será utilizado pela Emissora para efetuar o resgate antecipado dos CRI:

- a) falta de cumprimento pela Devedora, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária contraída junto à Cedente em decorrência das CCBs, ou da CCB SMBT e da CCB SMT individualmente, não sanada no prazo de 1 (um) Dia Útil da data em que se tornou devida;
- b) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- c) se a Devedora (i) tiver requerida e não elidida no prazo legal a sua falência; e/ou (ii) tiver decretada sua falência; e/ou (iii) for dissolvida;
- d) se a Devedora (i) propuser plano de recuperação extrajudicial à Cedente ou a qualquer outro credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; (ii) tiver decretada contra si a insolvência ou requerer e/ou tiver decretada contra si a falência; e/ou (iii) ingressar em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- e) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Devedora de valor individual ou agregado igual ou superior a R\$3.000.000,00 (três milhões de reais);
- f) vencimento antecipado de qualquer obrigação financeira da Devedora não decorrente das CCBs de valor individual ou agregado igual ou superior a R\$3.000.000,00 (três milhões de reais);
- g) transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora dos direitos e obrigações assumidos nas CCBs, sem o consentimento prévio, por escrito, da Cedente ou da Emissora;

- h) mudança no estado econômico-financeiro da Devedora, de forma a afetar adversamente a sua capacidade de pagamento e cumprimento de suas respectivas obrigações decorrentes das CCBs;
- i) mudança ou alteração do objeto social da Devedora, de forma a alterar as atuais atividades principais da Devedora, ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência sobre tais atividades principais;
- j) descumprimento pela Devedora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em quaisquer documentos relacionados com a Oferta Pública de que a Devedora seja parte, incluindo, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data em que se tornou devida;
- k) inobservância da legislação socioambiental aplicável, em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente, bem como, se a Emitente incentivar, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo, conforme definido na Cláusula 16 das CCBs;
- l) caso qualquer das declarações prestadas pela Devedora nas CCBs ou em quaisquer outros instrumentos relativos à Oferta Pública provarem-se falsas, incorretas ou enganosas;
- m) se a Devedora sofrer legítimo protesto de título em montante individual ou agregado superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) por cujo pagamento seja responsável, salvo se no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da ciência do referido protesto (i) seja validamente comprovado pela Devedora, conforme o caso, que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros, ou (ii) o protesto for cancelado ou sustado;
- n) caso o Contrato de Alienação Fiduciária de Frações Ideais não venha a ser registrado no prazo estabelecido no Contrato de Cessão por culpa exclusiva da Devedora;
- o) caso a Alienação Fiduciária de Frações Ideais e/ou a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios não seja reforçada, nos termos do respectivo contrato, se as Frações Ideais vierem a ser objeto de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida constritiva de direitos, judicial ou administrativa ou, ainda, se sofrer depreciação, desvalorização, turbação ou esbulho, de modo a se tornar inábil, imprópria, imprestável ou insuficiente para assegurar o cumprimento das

obrigações assumidas no Contrato de Cessão, em especial o pagamento dos Créditos Imobiliários, observado o disposto nos respectivos Contrato de Alienação Fiduciária de Frações Ideais e no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

- p) oneração ou constituição de gravame que não os expressamente previstos nos Documentos da Operação sobre os Créditos Imobiliários;
- q) alienação, parcial ou total, oneração ou constituição de gravame sobre as Frações Ideais e/ou os Direitos Creditórios dados em garantia à Emissão;
- r) caso em qualquer Data de Apuração não seja cumprido o Índice de Cobertura Mínimo, consoante o disposto no Contrato de Cessão;
- s) caso a Devedora deixe de enviar, sempre quando solicitado pela Cessionária, os comprovantes de pagamentos dos tributos incidentes sobre as atividades desenvolvidas nos Imóveis, cujo recolhimento é de responsabilidade da Devedora e os relatórios de auditoria anual, referentes às locações, fundo de promoção e condomínio. Fica estabelecido que os comprovantes de pagamentos dos tributos devem incluir todos e quaisquer tributos relativos à exploração econômica dos imóveis, tais como PIS, Cofins, ISS, entre outros, discriminados para cada Imóvel;
- t) caso a administração dos Imóveis deixe de ser feita por uma das seguintes empresas administradoras: BR Malls Participações S.A. (CNPJ/MF nº 06.977.745/0001-91), Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. (CNPJ/MF nº 07.816.890/0001-53), Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (CNPJ/MF nº 51.218.147/0001-93), Aliansce Shopping Centers S.A. (CNPJ/MF nº 06.082.980/0001-03), Ancar Ivanhoe Administradora de Shopping Centers Ltda. (CNPJ/MF nº 09.591.056/0001-32), e AD Shopping – Agência de Desenvolvimento de Shopping Centers Ltda. (CNPJ/MF nº 65.040.727/0001-48);
- u) caso o índice de alavancagem máxima de Dívida Líquida / EBITDA da Devedora seja superior a: (i) 5,0x nas mensurações realizadas a partir de 31/12/2018 a 31/12/2019; (ii) 4,5 nas mensurações de 31/03/2020 a 31/12/2020, e (iii) 4,0 nas mensurações realizadas de 31/03/2021 em diante. O índice de alavancagem máxima será apurado trimestralmente conforme balancetes gerenciais enviados pela Devedora à Cessionária em até 60 (sessenta) dias após o final de cada trimestre e anualmente conforme demonstrações financeiras auditadas da Devedora em até 120 (cento e vinte) dias corridos após o final de cada exercício fiscal. Para fins do disposto neste item (v):

- “Dívida Líquida” significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora, o valor equivalente à Dívida Total, menos o valor em caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM, com liquidez diária;
- “Dívida Total” significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora, (a) toda dívida por dinheiro emprestado, incluindo, sem limitação, contratos de empréstimo, cédulas de crédito bancário, títulos de crédito, desconto de contas a receber e valores mobiliários representativos de dívida; (b) todas as obrigações decorrentes de preço de aquisição diferido de ativos ou serviços, incluindo obrigações sob qualquer venda condicional ou outro contrato com retenção de propriedade com relação ao ativo adquirido; (c) todas as obrigações constantes de contratos de câmbio (incluindo, sem limitação, adiantamentos sobre contrato de câmbio (ACCs) e contratos para adiantamentos sobre cambiais entregues (ACEs)), e todas as obrigações sob conta garantida/cheque especial ou operações financeiras para fornecimento (*comprar/vendor*) ou outros documentos similares; (d) todas as obrigações, contingentes ou não, em relação a qualquer securitização de quaisquer produtos, recebíveis ou outro ativo; (e) todas as obrigações caracterizadas como arrendamento mercantil ou arrendamento financeiro e obrigações similares sob arrendamento mercantil ou arrendamento financeiro sintético; (f) todas as obrigações, contingentes ou não, em relação a aceites, cartas de crédito, apólices de seguro de garantias financeiras ou extensões de crédito similares; (g) todas as obrigações de resgatar, retirar, liquidar ou, de qualquer forma, realizar qualquer pagamento, em relação ao capital social; (h) todas as obrigações líquidas em relação a qualquer contrato de proteção relativo a taxa de juros, preço de *commodities* ou moeda, ou contratos de *swap*, *cap*, *collar* ou similares relativos a taxa de juros, preço de *commodities* ou moeda, ou qualquer outro contrato de derivativos para transferir ou mitigar riscos de variação de taxa de juros, preço de *commodities* ou moeda, de forma geral ou sob contingências específicas (mas sem considerar o valor de referência (*notional*) a estes relacionados); (i) qualquer dívida referida nas alíneas (a) a (h) acima ou na alínea (j) abaixo de terceiro que não seja a Devedora que seja garantida pela Devedora; e (j) qualquer dívida referida nas alíneas anteriores garantida por (ou pela qual o titular de tal dívida tenha um direito existente, contingente ou não, garantido por) qualquer Ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou

extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima (“Ônus”) sobre um ativo da Devedora, ainda que a Devedora não tenha assumido ou se tornado responsável pelo pagamento de tal dívida (e, em relação a esta, o valor da dívida sob esta alínea (j) será limitado ao valor de tal ativo); e

- “EBITDA” corresponde ao resultado líquido do período, acrescido dos tributos sobre o lucro, das despesas financeiras, das receitas financeiras, e das depreciações e amortizações, excluindo-se eventuais ganhos ou perdas decorrentes de reavaliação ou vendas de ativos e exaustões;
- v) não utilização dos recursos decorrentes da indenização do seguro para a amortização antecipada das Obrigações Garantidas, inclusive decorrentes de indenizações por perda de aluguéis, até o limite do saldo devedor das Obrigações Garantidas, caso ocorra sinistro envolvendo os Imóveis e a assembleia geral dos condôminos deliberar pela não reconstrução dos Imóveis;
- w) alteração do controle, direto ou indireto da Devedora, de modo que a Devedora deixe ser controlada pelos Garantidores;
- x) a decretação da insolvência civil ou falecimento do Garantidores;
- y) propositura de ação penal pública contra os Garantidores; e
- z) qualquer disputa entre a Devedora e a Companhia do Metropolitano de São Paulo (“Metrô”), qualquer débito comprovado e não sanado pela Devedora ou qualquer pendência de cumprimento das obrigações da Devedora estabelecidas no âmbito do Contrato de Concessão de Direito Real de Uso Resolúvel dos Imóveis Localizados Junto à Estação Tatuapé da Linha Leste-Oeste, firmado entre o Metrô, a Devedora e terceiros em 08 de março de 1991, conforme aditado de tempos em tempos.

9.1.3. Exceto na hipótese prevista no item (a) acima (“Evento de Vencimento Antecipado Automático”), na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado indicado nos subitens acima, desde que não sanados nos prazos de cura ali estabelecidos, quando aplicável (cada um, um “Evento de Vencimento Antecipado Não Automático”), a Emissoria deverá convocar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, assembleia geral conjunta dos titulares do CRI SMBT e dos CRI SMT, para que os titulares do CRI deliberem sobre o vencimento antecipado dos CRI.

- 9.1.4. Na ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado Automático, ou de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, exceto neste caso se for deliberado o não vencimento antecipado dos CRI pelos titulares do CRI, a Devedora deverá realizar o pagamento antecipado da totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs imediatamente, em até 5 (cinco) Dias Úteis ao da data da ciência pela Emissora da ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado Automático ou a data de realização da assembleia geral de titulares do CRI, consoante o disposto na cláusula 9.1.3 acima, observadas as demais condições previstas no Contrato de Cessão. Caso a assembleia não seja instalada em segunda convocação ou não haja quórum para a deliberação, a Emissora deverá considerar o vencimento antecipado.
- 9.1.5. Em qualquer hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, o vencimento antecipado de uma das Séries de CRI objeto da presente emissão implicará, necessariamente, no vencimento antecipado da outra Série de CRI.
- 9.2. Resgate Antecipado Facultativo: Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado facultativo a partir do 60º (sexagésimo) mês (inclusive) a contar da Data de Liberação (exclusive), acrescido do prêmio *flat* ("Prêmio"), calculado conforme cláusulas 7.4. do Contrato de Cessão.
- 9.3. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover o resgate antecipado da totalidade dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora deverá informar o Agente Fiduciário e publicar aviso aos Titulares dos CRI, sobre o evento que ensejará o resgate antecipado da totalidade dos CRI no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento.
- 9.4. Caso ocorra o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI na forma da cláusula 9.1.3 ou 9.1.4 acima, sem que a Devedora e/ou os Garantidores cumpram sua obrigação de pagar o Valor de Vencimento Antecipado, a Emissora executará uma ou mais Garantias, visando o recebimento dos valores inadimplidos. Caso a Emissora tenha sucesso na execução de uma ou mais Garantias mas ainda não sejam obtidos recursos suficientes para promover o Resgate Antecipado Compulsório integral dos CRI, a Emissora poderá promover a amortização parcial dos CRI, de forma proporcional ao saldo devedor de cada CRI, até que sejam executadas as demais Garantias.
- 9.4.1. O Resgate Antecipado Compulsório ou a amortização parcial serão realizados sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançarão, indistintamente, todos os CRI, de forma proporcional.

Cláusula 10ª DO AGENTE FIDUCIÁRIO

- 10.1. 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.
- 10.2. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento Final dos CRI, já considerando a sua eventual extensão automática prevista neste Termo de Securitização ou até sua efetiva substituição,
- 10.3. Atuando como representante da comunhão dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário, declara que:
- a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
 - b) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
 - c) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
 - d) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
 - e) ter verificado a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo de Securitização;
 - f) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações e artigos 4º e seguintes da Instrução CVM nº 583/16 para exercer a função que lhe é conferida;
 - g) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6 da Instrução CVM n.º 583/16.
- 10.3.1. Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 583/16, o Agente Fiduciário declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário em outras emissões da

Emissora, conforme descritas e caracterizadas na forma do Anexo IX a este Termo de Securitização.

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

- a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- b) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI mobiliários, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- c) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no artigo 7º da Instrução CVM nº 583/16 para deliberar sobre sua substituição;
- d) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- f) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização e seus aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, em especial as informações acerca do cumprimento da destinação de recursos obtidos com as CCBs pela Devedora, e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Instrução CVM nº 583/16, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- h) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- i) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

- j) verificar a regularidade da constituição das garantias reais, flutuantes e fidejussórias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas no Termo de Securitização;
- k) examinar proposta de substituição de bens dados em Garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- l) intimar, conforme o caso, a Emissora, a Devedora e os Garantidores a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- m) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Emissora, da Devedora e dos Garantidores, conforme o caso;
- n) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- o) convocar, quando necessário, a Assembleia dos Titulares dos CRI, na forma do artigo 10 da Instrução CVM nº 583/16;
- p) comparecer na Assembleia dos Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- q) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços;
- r) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- s) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, inciso II, da Instrução CVM nº 583/16;
- t) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, alínea "b", da Lei das Sociedades por Ações, o qual deve conter, ao menos, as seguintes informações: (a) cumprimento pela Emissora das suas obrigações de

prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento; (b) alterações estatutárias ocorridas no período com efeitos relevantes para os Titulares de CRI; (c) comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora; (d) quantidade de CRI emitidos, quantidade de CRI em circulação e saldo cancelado no período; (e) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros e/ou amortização de principal dos CRI realizados no período; (f) constituição e manutenção do Fundo de Reserva; (g) acompanhamento da destinação dos recursos captados através da emissão dos CRI nos termos do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização, de acordo com os dados obtidos junto à Devedora; (h) relação dos bens e valores entregues à sua administração; (i) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora neste Termo de Securitização; (j) declaração acerca da suficiência e exequibilidade das Garantias, e (k) existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os dados indicados na Instrução CVM nº 583/16;

- u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora o relatório de que trata o item (t) acima;
- v) usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI em caso de inadimplemento de quaisquer condições da emissão, caso a Emissora não o faça;
- w) prestar contas à Emissora das despesas tidas para salvaguarda os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, para o fim de ser ressarcido pelo Patrimônio Separado;
- x) fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após a comprovação de quitação dos CRI em circulação à época e extinção do Regime Fiduciário e satisfação dos créditos dos Titulares de CRI.

10.5. O Agente Fiduciário receberá como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, parcelas anuais de R\$ 9.000,00 (nove mil reais), sendo a primeira parcela devida em até 5

(cinco) Dias Úteis a contar da Data da Primeira Integralização dos CRI e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes.

- 10.5.1. A remuneração mencionada na cláusula 10.5 não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente, publicações em geral (edital de convocação de assembleia geral dos Titulares dos CRI, ata da assembleia geral dos Titulares dos CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), 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, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito.
- 10.5.2. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas na cláusula 10.5 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 mesmo índice de reajuste do CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.
- 10.5.3. As parcelas referidas acima serão atualizadas pela variação positiva acumulada do IGP-M ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata die* se necessário.
- 10.5.4. As parcelas referidas acima serão devidas mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando em atividades inerentes ao exercício da sua função, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.
- 10.5.5. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (impostos sobre serviços de qualquer natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social) e COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

- 10.5.6. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Investidores deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Investidores e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pelo Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Investidores correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Investidores. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Investidores, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento deste por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Investidores para cobertura do risco de sucumbência.
- 10.5.7. No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência e excussão das Garantias, enquanto representante dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.
- 10.5.8. 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.
- 10.6. O Agente Fiduciário deve ser substituído na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, no prazo de 30 (trinta) dias, mediante deliberação da Assembleia de Titulares de CRI.
- 10.7. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:
- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
 - b) pelo voto da maioria dos presentes dos Titulares dos CRI;
 - c) por deliberação em assembleia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514, caso tenha sido notificado e não tenha sanado no prazo devido; ou

- d) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas na cláusula 10.4., acima.
- 10.8. A assembleia destinada à escolha de novo Agente Fiduciário, tanto para o disposto na cláusula 10.6 como para o disposto na cláusula 10.7, deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos títulos em circulação da respectiva emissão ou série.
- 10.8.1. Se a convocação da assembleia referente ao disposto na cláusula 10.6 não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo, caberá a Emissora efetuar a imediata convocação.
- 10.9. O Agente Fiduciário substituto assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.
- 10.10. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento deste Termo de Securitização.
- 10.11. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.
- 10.12. 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 instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI.
- 10.13. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução nº 583 da CVM, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

10.14. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido 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.

Cláusula 11ª – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Serão considerados eventos de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, mediante deliberação da Assembleia Geral dos Titulares de CRI, as seguintes hipóteses (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”):

- a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- b) requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- d) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- e) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 10 (dez) dias corridos, contados da data em que a obrigação era devida; ou
- f) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que a Emissora tenha recebido as prestações devidas pela Devedora ou que haja saldo na Conta do Patrimônio Separado suficiente para pagamento dessas obrigações pecuniárias, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que a obrigação era devida.

11.2. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descrito deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 2 (dois) Dias Úteis da data em que a

Emissora tenha ciência de sua ocorrência. O descumprimento desse dever pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões nelas previstos ou neste Termo de Securitização e nos demais documentos da Emissão ou da Oferta Restrita.

- 11.3. Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário assumirá transitoriamente e imediatamente a administração do Patrimônio Separado, devendo convocar, em até 30 (trinta) dias corridos, Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre a liquidação ou não do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão por outra securitizadora.

Cláusula 12ª - DA ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI

- 12.1. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI. As Assembleias de Titulares de CRI desta emissão serão sempre conjuntas, compreendendo os Titulares de CRI SMBT e os Titulares de CRI SMT.
- 12.2. A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada:
- a) Agente Fiduciário;
 - b) pela Emissora, ou
 - c) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.
- 12.3. Observado o disposto na cláusula 12.2 acima, deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI mediante edital publicado 3 (três) vezes no jornal indicado na cláusula 16.1 abaixo, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nas CCI's ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora e aos Garantidores.
- 12.3.1. A Assembleia de Titulares de CRI mencionada nesta cláusula 0 deverá ser realizada com no mínimo 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da data em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se, desde que respeitado o prazo de 20 (vinte) dias a contar da publicação do edital relativo à primeira convocação ou no prazo de 8 (oito) dias a contar da data da publicação do edital relativo à segunda convocação. ✓
- 12.3.2. Somente após receber a orientação definida pelos Titulares dos CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra

forma prevista nos Documentos da Operação. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação, sendo que o silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

- 12.3.3. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.
- 12.4. Aplicar-se-á à Assembleia de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 11.076, na Lei n.º 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.
- 12.5. A Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.
- 12.6. Cada CRI em circulação corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.
 - 12.6.1. Os quóruns de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em circulação.
- 12.7. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Titulares de CRI.
- 12.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar

do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

- 12.9. A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao Agente Fiduciário; (ii) ao Diretor da Emissora; ou (iii) ao titular do CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes.
- 12.10. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação que sejam detidos pelos presentes em tal Assembleia de Titulares de CRI.
- 12.11. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias ou perdão temporário feitas pela Emissora ou pelos Titulares de CRI, conforme aplicável, em relação (i) às datas de pagamento da Remuneração dos CRI e às Datas de Pagamento da Amortização de Principal; (ii) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, da Remuneração dos CRI, da Amortização de Principal e do Valor Nominal Unitário; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) aos eventos de Resgate Antecipado Compulsório; (vi) aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares de CRI; (vii) às Garantias, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias; e/ou (viii) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia de Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI presentes à referida Assembleia Geral de Titulares de CRI.
- 12.12. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia de Titulares de CRI a que comparecerem todos os Titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.
- 12.13. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares de CRI nos casos previstos na cláusula 0 acima e sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) de modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação; (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas, (iii) quando verificado erro de digitação, ou ainda; (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão

social, endereço e telefone; desde que tais alterações (a) não representem prejuízo aos Titulares de CRI ou afetem o fluxo dos Créditos Imobiliários e (b) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares de CRI.

- 12.14. Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Geral ou de consulta aos titulares de CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente da necessidade de atendimento de exigências da CVM, ou em consequência de normas legais regulamentares, ou em razão de erros materiais que não afetem os direitos dos Titulares de CRI, devendo ser, nesses casos, providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias corridos.
- 12.15. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias de Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a assembleia deliberar em sentido diverso.

Cláusula 13ª - DAS DESPESAS DA EMISSÃO

- 13.1. A Devedora deverá arcar com os custos fixos relacionados à Emissão, os quais serão descontados do Valor da Cessão, quais sejam (i) despesas com registros perante a B3, e do Termo de Securitização e demais documentos e contratos relacionados à Emissão dos respectivos CRI perante os registros competentes; (ii) despesas relacionadas à custódia das respectivas CCI; (iii) honorários e despesas do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante, dos assessores legais, Escriturador, previstos no presente Termo de Securitização; (iv) remuneração e despesas incorridas pelos demais prestadores de serviços vinculados à Emissão; (v) eventuais incidências tributárias sobre os respectivos Créditos Imobiliários, as respectivas CCIs e respectivas Garantias dos CRI; (vi) demais custos relacionados à Emissão, incluindo-se, mas não limitado a, aqueles possam ser decorrentes de exigências da CVM ou outros; (vii) despesas com o registro da documentação societária da Securitizadora, desde que relacionadas à Emissão; (viii) despesas com a publicação da documentação societária da Securitizadora, desde que relacionadas à Emissão, (ix) remuneração pela estruturação da Oferta Restrita no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) a ser pago à Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da Data da Primeira Integralização dos CRI; (x) taxa pela administração do CRI no período em que estiverem ativos, no valor de R\$ 2.750,00 (dois mil, setecentos e cinquenta reais) por mês, sendo a primeira parcela devida em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da Data da Primeira Integralização dos CRI; (x) despesas com manutenção de conta, escriturador, liquidante, auditoria, contabilidade do Patrimônio Separado, e (xi) despesas com eventuais aditamentos aos Documentos da Operação equivalente a R\$600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, dedicada a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão do CRI pelo IGP-M.

13.1.1. A remuneração definida na alínea 0 da cláusula 13.1 continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

13.1.2. Caso a Emissora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista nesta cláusula 13.1, estará sujeita a multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso atualizado, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso atualizado, calculados pro rata die e correção monetária pelo IGP-M.

13.1.3. Os valores referidos nos itens "ii", "ix", "x" e "xi" da cláusula 13.1 serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

13.2. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, Agente Fiduciário, auditores, fiscais e empresas especializadas em cobrança relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo, mas sem limitação, depósito judicial, arbitragem e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário e/ou e da Securitizadora e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Securitizadora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Securitizadora dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do

Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência;

- c) eventual taxa de administração a outros participantes da estruturação;
- d) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI aos Titulares de CRI, bem como os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- e) despesas com publicações necessárias nos termos dos Documentos da Operação, exceto as despesas com publicações decorrentes dos atos e fatos relevantes especificamente relacionados à administração da Securitizadora, inclusive informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário;
- f) as despesas de registro nos competentes cartórios, inclusive cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, bem como de eventuais aditamentos deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- g) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte do Agente Fiduciário e/ou da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial condenatória final proferida pelo juízo competente;
- h) as despesas previstas na cláusula 10.5, acima, referente à remuneração do Agente Fiduciário, bem como aquelas custas e despesas cartorárias em que o Agente Fiduciário venha a incorrer no decorrer da emissão relacionada aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias;
- i) as despesas incorridas pela Securitizadora com o depósito, uso, registro e custódia das CCLs, representativa dos Créditos Imobiliários;
- j) despesas com a eventual contratação de empresa de rating; e

- k) demais despesas previstas em lei ou em regulamentação aplicável como sendo de responsabilidade do Patrimônio Separado.
- 13.3. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora limita-se ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na cláusula 13.2., acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.
- 13.4. Para fazer frente aos pagamentos das despesas previstas nas cláusulas 13.1 e 13.2, acima, a Emissora deverá constituir um fundo de Despesa, com recursos deduzidos do Valor da Cessão, na Conta do Patrimônio Separado, conforme cláusula 8 acima.
- 13.5. Observado o disposto nas cláusulas 13.3 e 13.4 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:
- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima;
 - b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas; e
 - c) tributos diretos e indiretos sobre investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula 14ª, abaixo.
- 13.5.1. No caso de destituição da Securitizadora 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 dos CRI deverão ser previamente aprovadas em Assembleia Geral e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.
- 13.5.2. Em razão do disposto na alínea “b” da cláusula 13.5, acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos 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 das CCIs; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Securitizadora 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 das CCIs; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela

Securizadora, podendo a Securizadora solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

- 13.6. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Cedente, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos à Cedente, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

Cláusula 14ª -DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL

- 14.1. Tratamento tributário aplicável aos investidores. Serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Imposto de Renda – IRRF.

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, em razão do prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis, que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento) nos seguintes termos: até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois e meio por cento); de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete e meio por cento) e; acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o Investidor efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 17% (dezesete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530/2014 emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB); 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 traz a lista das jurisdições consideradas paraísos fiscais para as autoridades tributárias. Essa lista é interpretativa e exaustiva, mas pode ser mudada a qualquer momento.

O IRRF, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do IRPJ devido, gerando o direito à compensação do montante devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Assim, tal 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 não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Em alguns casos o montante de IRRF eventualmente não utilizado na declaração formará saldo negativo de imposto de renda passível de restituição ou de compensação com tributos devidos em períodos subsequentes que sejam administrados pela RFB (artigos 2º, §4º, III e 6º, §1º, II, da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996).

Atualmente, as carteiras dos fundos de investimento estão isentas de tributação (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. 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 dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10% e pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, com base na Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995).

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 Estrangeiro, conforme Regulamentação do Conselho Monetário Nacional (CMN) nº4.373, vigente desde 30 de março de 2015. 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 relação aos Investidores estrangeiros CMN nº 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 CMN nº 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; (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.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos Investimentos estrangeiros CMN nº 4.373 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 IRPF 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). As normas editadas pela B3 contêm regras procedimentais relativas à retenção e recolhimento do IRRF em se tratando de operações com CRI registrados para negociação no Sistema Nacional de Ativos (SNA), administrado e operacionalizado pela B3.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento ou crédito dos rendimentos ao(s) Investidores, ou da alienação do papel (artigo 65, §7º, da Lei nº 8.981/95), e o recolhimento do IRRF deve ser realizado (i) na data da ocorrência do fato gerador, nos casos de rendimentos atribuídos a residentes ou domiciliados no exterior e de pagamentos a beneficiários não identificados; (ii) até o terceiro Dia Útil subsequente ao decêndio de ocorrência dos fatos geradores, nos casos de aplicações financeiras (artigo 70, I, “b”, 1, da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005).

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).

Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

IOF/Câmbio. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do CMN, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota de 0% (zero por cento) no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, 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.

IOF/Títulos. IOF/Títulos. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

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, também 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.

Já as instituições do sistema financeiro sujeitam-se ao PIS e COFINS sob regime próprio, à alíquota total de 4,65% (quatro inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) sobre a receita bruta subtraída dos custos de captação (Lei 9.701, de 17 de novembro de 1998, artigo 1º da Medida Provisória nº 2.158-35/01 e artigo 18 da Lei nº 10.684, de 30 de maio de 2003).

A atual redação do artigo 18 da Medida Provisória nº 2.158-35/01 determina que o pagamento das contribuições para o PIS e COFINS sejam efetuadas até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente ao mês de ocorrência dos fatos geradores, pelas pessoas jurídicas referidas no §1º do artigo 22 da Lei nº 8.212/1991 (bancos comerciais, bancos de investimentos, bancos de desenvolvimento, caixas econômicas, sociedades de crédito, financiamento e investimento, sociedades de crédito imobiliário, sociedades corretoras, distribuidoras de títulos e valores mobiliários, empresas de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito, empresas de seguros privados e de capitalização, agentes autônomos de seguros privados e de crédito e entidades de previdência privada abertas e fechadas); e até o 25º (vigésimo quinto) dia do mês subsequente ao mês de ocorrência dos fatos geradores, pelas demais pessoas jurídicas, sendo certo que, se o dia do vencimento não for dia útil, considerar-se-á antecipado o prazo para o primeiro dia útil que o anteceder.

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 15ª - FATORES DE RISCO

- 15.1. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial adquirente dos CRI. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentações específicas, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Cedente, à Devedora e aos Garantidores, às Garantias, aos Empreendimentos e aos próprios CRI. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão escritas neste Termo de Securitização antes de tomar uma decisão de investimento.

Exemplificamos abaixo, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na aquisição dos CRI:

Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários representados pelas CCI. 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 do presente CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia de Titulares de CRI, 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.

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Ao longo do prazo de duração do presente 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 representados pelas CCIs, as CCIs, as Garantias, as Despesas e a Conta do Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, as CCIs, as Garantias e os recursos para pagamento das Despesas e da Conta do Patrimônio Separado principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá impactar negativamente no retorno de investimento esperado pelo Investidor.

Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por Certificados de Recebíveis Imobiliários. A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização imobiliária atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários

venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o presente CRI.

Manutenção do Registro de Companhia Aberta. A Emissora possui registro de companhia aberta desde 28 de dezembro de 2007, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de certificados de recebíveis imobiliários em 08 de novembro de 2010. A sua atuação como Securitizadora de emissões de certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o presente CRI.

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

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

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.

Verificação da capacidade da Devedora e, conforme o caso, dos Garantidores de honrar suas obrigações: A Emissora e os assessores legais não realizaram qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação. A existência de outras obrigações assumidas pela Devedora poderá comprometer sua capacidade de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários.

Risco de Crédito da Devedora: Uma vez que o pagamento dos valores de principal, remuneração e todos os demais encargos relacionados aos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, dos Créditos Imobiliários, a capacidade de pagamento da Devedora influenciará o fluxo de pagamentos dos CRI.

Direitos dos Credores da Emissora: A presente Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários representados pelas CCl's, os quais constituem Patrimônio Separado, junto com as CCl's, as Garantias, o Fundo de Reserva e a Conta do Patrimônio Separado. A Lei n.º 9.514 e a Lei n.º 10.931 possibilitam que os Créditos Imobiliários representados pelas CCl's sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001, podendo assim, afetar as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o presente CRI.

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 representados pelas CCl's; e (ii) da excussão das Garantias e liquidação dos recursos oriundos das Despesas e da Conta do Patrimônio Separado. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento das obrigações do presente CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado do presente CRI.

Riscos Financeiros: Há 3 (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. A ocorrência de qualquer das situações descritas pode afetar negativamente os CRI, causando prejuízos aos seus titulares.

Risco Tributário: A criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, alteração de interpretação hoje preponderante no mercado, que venha a causar a

necessidade de recolhimento de valores adicionais de tributos pela Emissora ou pelos Investidores, inclusive relacionados a fatos passados, podem impactar adversamente a rentabilidade final dos Investidores nos CRI. Neste sentido, sem prejuízo da generalidade do risco ora apontado, eventual retorno da Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira – CPMF (que vigorou até 1º de janeiro de 2008) ou a criação de qualquer outro tributo incidente sobre movimentação ou transmissão de valores e de créditos e direitos de natureza financeira poderá impactar negativamente cada uma das movimentações financeiras abrangidas pelo fluxo da estrutura de securitização e impactar negativamente os valores de amortização, remuneração ou resgate dos CRI.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário: Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez ou nenhuma liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação do presente CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento no presente CRI por todo o prazo da Emissão. Adicionalmente, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários, entre Investidores Qualificados, depois de decorridos 90 (noventa) meses da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Titular de CRI.

Risco de Resgate Antecipado: O presente CRI estará sujeito, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Resgate Antecipado. A ocorrência destes eventos poderá resultar em diminuição do horizonte de investimentos dos Titulares de CRI, dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI ou até mesmo em impossibilidade de reinvestimento.

Quórum de deliberação em Assembleia Geral de titulares dos CRI: As deliberações a serem tomadas em Assembleias gerais de Titulares dos CRI são aprovadas por maioria e, em certos casos, exigem quórum mínimo ou qualificado. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral.

Risco em Função da Dispensa de Registro: A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM n.º 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram objeto de análise pela referida autarquia.

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 certificados de recebíveis imobiliários, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de não pagamento dos Créditos Imobiliários: Caso os recursos devidos em razão dos Créditos Imobiliários não sejam pagos em conformidade com os Documentos da Operação, o Patrimônio Separado poderá não ter recursos suficientes para pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

Risco das Garantias: A Alienação Fiduciária de Frações Ideais: (i) está condicionada, nos termos dos artigos 125 e 126 do Código Civil à eficácia do Contrato de Cessão, observado os termos e condições estabelecidos no referido Contrato de Cessão; (ii) não terá sido constituída até integralização dos CRI, nos termos e condições do referido Contrato de Alienação Fiduciária de Frações Ideais e (iii) o direito real de uso referente à Loja 178 do *Shopping Metrô Tatuapé*, objeto da matrícula nº 163.270 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, é objeto de caução ofertada no âmbito da ação de despejo nº 3.561/98-A que tramitou junto à 1ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé VIII, movida pelos condôminos do Shopping Metro Tatuapé contra a locatária Yrineus Modas Ltda., averbada sob a Av.4 da respectiva matrícula, cujo cancelamento deverá ocorrer previamente ao registro da Alienação Fiduciária de Frações Ideais exclusivamente no tocante a esta unidade. Sendo assim, existe o risco de impossibilidade na completa constituição da Alienação Fiduciária de Frações Ideais, especialmente, mas sem se limitar, atrasos nos registros dado a burocracia e exigências cartorárias. A falta de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Frações Ideais junto ao cartório de registro de imóveis competente no prazo previsto na cláusula 6.1.1. do Contrato de Cessão será considerado um evento de Resgate Antecipado dos CRI e poderá resultar em diminuição do horizonte de investimentos dos Titulares de CRI, dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI ou até mesmo em impossibilidade de reinvestimento. Adicionalmente, sobre os Imóveis existe um empreendimento imobiliário composto por lojas de uso comercial destinadas à locação para terceiros interessados, as quais deverão ser mantidas em plena vigência nas hipóteses de consolidação de propriedade das Frações Ideais e arrematação em leilão, onde deverá ser expressamente informada a existência de locações e a obrigação do arrematante de cumprir com todos os termos e condições das referidas locações, desde

que os referidos contratos de locação, conforme o caso, estejam sendo pontual e fielmente cumpridos pelos locatários.

Riscos Relacionados ao Valor das Frações Ideais: O valor das Frações Ideais estabelecido na Alienação Fiduciária de Frações Ideais foi determinado com base em um estudo de avaliação que considera a expectativa de rentabilidade futura do Shopping Metrô Boulevard Tatuapé e do Shopping Metrô Tatuapé para um período de 5 (cinco) anos, tendo como metodologia o fluxo de caixa descontado. Sendo assim, o valor determinado no referido estudo está atrelado ao desempenho do Shopping Metrô Boulevard Tatuapé e do Shopping Metrô Tatuapé, de tal sorte que a mencionada garantia pode não ser suficiente diante de potenciais fracos resultados financeiros dos referidos shoppings. Não obstante o descrito, em 1º de março de cada ano será realizado um novo laudo, nos termos da cláusula 6.2 do Contrato de Alienação Fiduciária de Frações Ideais, podendo ocorrer discrepância de valores em função das diferentes metodologias.

Riscos Relacionados ao Seguro Patrimonial dos Imóveis: Ficou ajustado que todo e qualquer recurso, decorrente da indenização paga pelo seguro patrimonial, recebido pela Devedora, deverá ser repassado à Emissora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do seu recebimento, para que sejam utilizados para a liquidação das Obrigações Garantidas, sob pena de Evento de Recompra Compulsória Integral (observada, contudo, a possibilidade de utilização dos recursos para reconstrução dos Imóveis, na forma prevista no Contrato de Cessão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Frações Ideais). Ademais, tal indenização poderá não ser (i) transferida para a Emissora para que esta possa efetuar tempestivamente os pagamentos devidos aos Titulares de CRI, (ii) ser suficiente para pagar os valores devidos aos Titulares de CRI, prejudicando os mesmos, e/ou (iii) utilizada adequadamente pela Devedora para reconstrução dos Imóveis, nas hipóteses previstas no Contrato de Cessão, conforme o caso, o que poderá impactar no valor de venda da Frações Ideais caso haja execução da Alienação Fiduciária de Frações Ideais.

Risco de Insuficiência de Garantias: Não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução será suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, sendo que, nessa hipótese, os titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

Risco de Fungibilidade: Caso os Direitos Creditórios não sejam depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, a Devedora estará obrigada a transferir quaisquer recursos recebidos em outras contas para a Conta do Patrimônio Separado, sendo que qualquer falha ou atraso por parte da Devedora em efetuar essa transferência poderá prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs para o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, o pagamento do presente CRI.

Processos e contingências envolvendo a Devedora e os Garantidores e questões envolvendo os Imóveis: Na data de celebração deste Termo de Securitização, a Devedora e os Garantidores estão potencialmente envolvidos em processos judiciais, tais como ações cíveis e execuções fiscais, e o condomínio do *Shopping Metro Tatuapé* é objeto de inquérito civil nº 42.725.409/2013-1 instaurado pelo Ministério Público do Estado de São Paulo para apurar eventual falta de acessibilidade nas dependências do referido imóvel ("Inquérito Civil") e ao auto de multa nº 67.006.161-1 lavrado pelo Departamento de Controle da Qualidade Ambiental da Secretaria do Verde e Meio Ambiente do Município de São Paulo em face do condomínio do Shopping Metro Tatuapé ("Auto de Infração"). Caso as atuais autuações ou processos, judiciais ou administrativos relacionados à Devedora e aos Garantidores ou ao *Shopping Metro Tatuapé* sejam julgados de forma desfavorável aos seus respectivos interesses, a Emissão, o pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, bem como ao valor e liquidez das Garantias poderão ser negativamente afetados. Além disso, podem haver outros passivos ou débitos com potencial risco de impactar negativamente a Emissão, os Imóveis, o valor e liquidez das Garantias, o pagamento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs e, conseqüentemente, o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

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 16ª - DA PUBLICIDADE

- 16.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Securitizadora), bem como as convocações para as Assembleias de Titulares de CRI, deverão ser veiculados somente na forma de avisos no jornal O Estado de São Paulo, no qual a Emissora divulga suas informações societárias, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas com recursos das Despesas que compõem o Patrimônio Separado.
- 16.2. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais ("IPE").

Cláusula 17ª - DO REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

- 17.1. O Termo de Securitização será entregue para a Instituição Custodiante, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei n.º 10.931, para registro, nos termos da declaração constante do Anexo X ao presente Termo de Securitização.

Cláusula 18ª - DAS NOTIFICAÇÕES

- 18.1. 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.:

Se para a Emissora:

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894 cj. 52

CEP 01451-902, São Paulo – SP

At.: Sr. Marcos Ribeiro do Valle / Gerencia BackOffice

Telefone: 55 11 3074-4900

E-mail: mrvalle@habitasec.com.br / monitoramento@habitasec.com.br

Se para o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante:.

Avenida das Américas, 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304

CEP 22640-102, Rio de Janeiro – RJ

At.: Srs. Marco Aurélio Ferreira / Marcelle Santoro / Karolina Vangelotti

Telefone: 55 21 3385-4565

E-mail: operacional@pentagonotruster.com.br

Cláusula 19ª - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 19.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares 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.

- 19.2. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.
- 19.3. O presente Termo de Securitização e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.
- 19.4. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.
- 19.5. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.
- 19.6. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

Cláusula 20ª - DO FORO

- 20.1. Foro: As Partes elegem o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como competente para dirimir toda e qualquer disputa decorrente do presente Termo de Securitização, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Termo de Securitização em 3 (três) vias de igual teor, forma e validade, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 19 de novembro de 2018

* * * * *

(Página de Assinatura do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 118ª e da 128ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado em 19 de novembro de 2018)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

1. _____ <i>Vicente Postiga Nogueira</i>	2. _____ <i>Rofat</i>
Nome: Vicente Postiga Nogueira	Nome: Rodrigo Faria Estrada
Cargo: RG: 877836	Cargo: CPF 045.294.047-81
CPF: 076.811.148-07	CI 09.835.866-6.01

(Página de Assinatura do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 118ª e da 128ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado em 19 de novembro de 2018)

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS



Nome: Julia Amorim
Procuradora
Cargo: CPF: 115.550.287-44

R ✓

(Página de Assinatura do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 118ª e da 128ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado em 19 de novembro de 2018)

Testemunhas:

1. Wagner de Mota Coelho

Nome: Wagner de Mota Coelho

RG: 001.657.132 n/ptm

CPF/MF: 079.938.501-23

2. Karyna Hruszczak

Nome: KARYNA HRUSZCZAK

RG: 32.273.342 - X

CPF/MF: 297.128.378-07

Anexo I

Descrição dos Créditos Imobiliários

CCI SMBT

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 19 de novembro de 2018
--------------------------------------	--

SÉRIE	2018	NÚMERO	1857	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMISSORA							
COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP							
CNPJ/MF: 18.282.093/0001-50							
ENDEREÇO: Rua Sete de Setembro, nº 601, Centro Histórico							
COMPLEMENTO	n/a	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS	CEP	90010-190

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS							
CNPJ/MF: 17.343.682/0001-38							
ENDEREÇO: 17.343.682/0001-38							
COMPLEMENTO	Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22640-102

3. DEVEDORA							
PARTICIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.							
CNPJ/MF: 55.886.725/0001-10							
ENDEREÇO: Rua Jerônimo da Veiga, nº 45							
COMPLEMENTO	9º andar, cj. 91 a 94	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04536-000

4. TÍTULO							
Cédula de Crédito Bancário nº 41.500.564-7 (“ <u>CCB SMBT</u> ”) emitida em 19 de novembro de 2018 pela Devedora.							

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$17.500.000,00 (dezesete milhões e quinhentos milreais), na Data da Primeira Integralização do CRI.							
--	--	--	--	--	--	--	--

2 ✓
Y

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS LASTRO

Conforme Anexo II desta Escritura de Emissão de CCI

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

7.1. DATA E LOCAL DA EMISSÃO	19 de novembro de 2018, na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul.
7.2. PRAZO	5495 dias corridos.
7.3. VALOR DO PRINCIPAL	R\$17.500.000,00 (dezessete milhões e quinhentos mil reais)] na Data da Primeira Integralização do CRI.
7.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Mensal, pelo IPCA/IBGE
7.5. JUROS REMUNERATÓRIOS	Juros remuneratórios à taxa de 8,15% (oito inteiros e quinze por cento) ao ano, calculados de forma exponencial <i>pro rata temporis</i> , com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos.
7.6. DATA DE VENCIMENTO FINAL	05 de dezembro de 2033
7.7. ENCARGOS MORATÓRIOS	Não cumprida pontualmente qualquer das obrigações contidas na CCB SMBT, a Devedora ficará constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial e/ou extrajudicial por parte da Emissora ou do Agente de Cobrança, de forma que a pagará, durante o período em atraso e sobre todos os valores devidos em virtude da CCB SMBT, sem prejuízo e sem limitação dos Juros e atualização monetária incidentes até a data do efetivo cumprimento das obrigações em atraso atualizado: (i) multa moratória à taxa efetiva de 2,0% (dois por cento) <i>flat</i> incidente sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à taxa efetiva de 1,0% (um por cento) ao mês, calculados dia a dia, incidentes sobre o valor em atraso atualizado.
7.8. DATA E PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DAS PARCELAS	Conforme estabelecido na CCB SMBT.

8. GARANTIAS

A CCI SMBT não possui garantia real.

CCI SMT

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 19 de novembro de 2018
--------------------------------------	--

SÉRIE	2018	NÚMERO	1991	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMISSORA							
COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP							
CNPJ/MF: 18.282.093/0001-50							
ENDEREÇO: Rua Sete de Setembro, nº 601, Centro Histórico							
COMPLEMENTO	n/a	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS	CEP	90010-190

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS							
CNPJ/MF: 17.343.682/0001-38							
ENDEREÇO: Avenida das Américas, 4.200							
COMPLEMENTO	Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22640-102

3. DEVEDORA							
CIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.							
CNPJ/MF: 55.886.725/0001-10							
ENDEREÇO: Rua Jerônimo da Veiga, nº 45							
COMPLEMENTO	9º andar, cj. 91 a 94	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04536-000

4. TÍTULO
Cédula de Crédito Bancário nº 41500575-2 (“ <u>CCB SMT</u> ”) emitida em 19 de novembro de 2018 pela Devedora.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$17.500.000,00 (dezessete milhões e quinhentos mil reais), na Data da Primeira Integralização dos CRI.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS LASTRO
Conforme Anexo II desta Escritura de Emissão de CCIs

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. DATA E LOCAL DA EMISSÃO	19 de novembro de 2018, na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul.
7.2. PRAZO	3304 dias corridos.
7.3. VALOR DO PRINCIPAL	R\$17.500.000,00 (dezesete milhões e quinhentos mil reais) na Data da Primeira Integralização dos CRI.
7.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Não há
7.5. JUROS REMUNERATÓRIOS	Juros remuneratório equivalentes à variação acumulada 100% (cem por cento) da Taxa DI publicada pela B3, acrescida de sobretaxa (spread) de 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , desde a Data de Primeira Integralização dos CRI até a data do efetivo pagamento.
7.6. DATA DE VENCIMENTO FINAL	06 de dezembro de 2027
7.7. ENCARGOS MORATÓRIOS	Não cumprida pontualmente qualquer das obrigações contidas na CCB SMT, a Devedora ficará constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial e/ou extrajudicial por parte da Emissora ou do Agente de Cobrança, de forma que a pagará, durante o período em atraso e sobre todos os valores devidos em virtude da CCB SMT, sem prejuízo e sem limitação dos Juros incidentes até a data do efetivo cumprimento das obrigações em atraso: (i) multa moratória à taxa efetiva de 2,0% (dois por cento) <i>flat</i> incidente sobre o valor em atraso atualizado; e (ii) juros moratórios à taxa efetiva de 1,0% (um por cento) ao mês, calculados dia a dia, incidentes sobre o valor em atraso atualizado.
7.8. DATA E PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DAS PARCELAS	Conforme estabelecido na CCB SMT.

8. GARANTIAS	
A CCI SMT não possui garantia real.	

Y 2 ✓

Anexo II

Descrição dos Empreendimentos Lastro

#	Empreendimento	Endereço	Matrícula	Percentual	Valor Aproximado (R\$)	Data Estimada	Lastro	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
1	Shopping Cruz Vermelha	Av. Moreira Guimarães, nº 699 – São Paulo - SP	206.064 do 14º Registro de Imóveis de São Paulo/ SP	70%	CCB SMBT: R\$12.250.000,00 CCB SMT: R\$12.250.000,00	Até dez/2022	Aquisição, Construção e/ou Ampliação	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Não, em construção	Não
2	Lapa S.C.	Av. Vale do Tororó, S/N – Salvador – BA (anteriormente situado à Rua Monsenhor Rubens Mesquita, s/n, subdistrito Santana, Salvador/BA)	15.545 do 5º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador/BA	30%	CCB SMBT: R\$5.250.000,00 CCB SMT: R\$5.250.000,00	Até dez/2022	Aquisição, Construção e/ou Ampliação	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Não, em construção	Não.
				100%	R\$35.000.000,00					

T
R
✓

Anexo III

Cronograma de destinação dos recursos

CCB SMBT

#	Empreendimento	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
2	Shopping Cruz Vermelha	R\$565.000,00	R\$565.000,00	R\$1.870.000,00 0	R\$4.250.000,00 0	R\$5.000.000,00 0	R\$12.250.000,00
3	Lapa S.C.	R\$550.000,00	R\$550.000,00	R\$550.000,00	R\$1.800.000,00 0	R\$1.800.000,00 0	R\$5.250.000,00

CCB SMT

#	Empreendimento	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
2	Shopping Cruz Vermelha	R\$565.000,00	R\$565.000,00	R\$1.870.000,00 0	R\$4.250.000,00 0	R\$5.000.000,00 0	R\$12.250.000,00
3	Lapa S.C.	R\$550.000,00	R\$550.000,00	R\$550.000,00	R\$1.800.000,00 0	R\$1.800.000,00 0	R\$5.250.000,00

~ P ~

Y a ✓

Anexo IV

Modelo de Relatório de Verificação

Relatório de Verificação

Ref.: Cédula de Crédito Bancário nº [41.500.564-7][41500575-2], lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da [118ª][128ª] Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.

PARTICIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Jerônimo da Veiga, nº 45, 9º andar, cjs. 91 a 94, CEP 04.536-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 55.886.725/00001-10, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Emissora"), em cumprimento ao disposto na Parágrafo Décimo Primeiro da Cláusula 2 da Cédula de Crédito Bancário N.º [●] celebrado entre a Emissora e **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, na qualidade de credora em 19 de novembro de 2018 ("CCB"), e os Srs. Miguel Ethel Sobrinho e Walter Luiz Teixeira, na qualidade de avalistas e as Sras. Gisele Veras Ethel e Magaly Gomes Teixeira, como anuentes, **DECLARA** que os recursos captados pela Emitente em decorrência da CCB, foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista no Parágrafo Décimo Primeiro da Cláusula 2 da CCB, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório:

<u>Nome do Empreendimento</u>	<u>Valor Total aplicado no Empreendimento até o momento</u>	<u>Destinação dos Recursos (descrever em que etapa do projeto aplicou os recursos)</u>

Os representantes legais da Emitente declaram neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que os documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da Emissão.

São Paulo, [●] de [●] de [●].

PARTICIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

✓
n
r

Anexo V

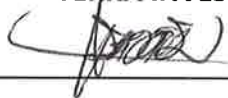
Declaração do Coordenador Líder

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na Capital do Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob nº. 03.751.794/0001-13, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Coordenador Líder"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414, na qualidade de Coordenador Líder da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 118ª e 128ª Séries da 1ª Emissão ("Emissão") da *Habitasec Securitizadora S.A.*, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto 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 118ª e 128ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da *Habitasec Securitizadora S.A.*,. celebrado nesta data.

São Paulo, 19 de novembro de 2018.

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

1.



Nome:

Aparecido Sousa

Cargo:

Diretor de Compliance

2.



Nome:

Elias Matheus
Diretor Back-Office

Handwritten initials and a checkmark in blue ink.

Anexo VI
Declaração da Companhia Securitizadora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894 cj. 52, CEP 01451-902,, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.304.427/0001-58 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.352.068, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414, na qualidade de Emissora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 118ª e 128ª Séries da 1ª Emissão ("Emissão") da Habitasec Securitizadora S.A., **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto 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 118ª e 128ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da *Habitasec Securitizadora S.A.* celebrado nesta data.

São Paulo, 19 de novembro de 2018.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

1. *Vicente Postiga Nogueira*

Nome: **Vicente Postiga Nogueira**
Cargo: **RG: 877836**
CPF: 076.811.148-07

2. *Rodrigo*

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

Y


Anexo VII

Declaração do Agente Fiduciário

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, n.º 4200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414, na qualidade de Agente Fiduciário da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 118ª e 128ª Séries da 1ª Emissão ("Emissão") da *Habitasec Securitizadora S.A.*, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 118ª e 128ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da *Habitasec Securitizadora S.A.*, celebrado nesta data.

São Paulo, 19 de novembro de 2018.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS



Nome

Julia Amorim
Procuradora

Cargo:

CPF: 115.550.287-64

✓
2 ✓

Anexo VIII
Cronograma de Pagamento

CRI SMBT série 118ª

Nº de Ordem	Datas de Aniversário dos CRI SMBT	Taxas de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros
Emissão	19/11/2018	-	-
1	06/01/2019	0,4309%	Sim
2	06/02/2019	0,3216%	Sim
3	06/03/2019	0,8103%	Sim
4	06/04/2019	0,2048%	Sim
5	06/05/2019	0,2259%	Sim
6	06/06/2019	0,1540%	Sim
7	06/07/2019	0,3512%	Sim
8	06/08/2019	0,2803%	Sim
9	06/09/2019	0,2290%	Sim
10	06/10/2019	0,2709%	Sim
11	06/11/2019	0,1953%	Sim
12	06/12/2019	0,2516%	Sim
13	06/01/2020	0,4722%	Sim
14	06/02/2020	0,3591%	Sim
15	06/03/2020	0,8673%	Sim
16	06/04/2020	0,2388%	Sim
17	06/05/2020	0,2609%	Sim
18	06/06/2020	0,1866%	Sim
19	06/07/2020	0,3920%	Sim
20	06/08/2020	0,3186%	Sim
21	06/09/2020	0,2656%	Sim
22	06/10/2020	0,3096%	Sim
23	06/11/2020	0,2312%	Sim

Nº de Ordem	Datas de Aniversário dos CRI SMBT	Taxas de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros
24	06/12/2020	0,2901%	Sim
25	06/01/2021	0,5205%	Sim
26	06/02/2021	0,4032%	Sim
27	06/03/2021	0,9340%	Sim
28	06/04/2021	0,2786%	Sim
29	06/05/2021	0,3021%	Sim
30	06/06/2021	0,2248%	Sim
31	06/07/2021	0,4399%	Sim
32	06/08/2021	0,3637%	Sim
33	06/09/2021	0,3087%	Sim
34	06/10/2021	0,3551%	Sim
35	06/11/2021	0,2735%	Sim
36	06/12/2021	0,3356%	Sim
37	06/01/2022	0,5777%	Sim
38	06/02/2022	0,4553%	Sim
39	06/03/2022	1,0132%	Sim
40	06/04/2022	0,3259%	Sim
41	06/05/2022	0,3511%	Sim
42	06/06/2022	0,2702%	Sim
43	06/07/2022	0,4970%	Sim
44	06/08/2022	0,4174%	Sim
45	06/09/2022	0,3601%	Sim
46	06/10/2022	0,4096%	Sim
47	06/11/2022	0,3240%	Sim
48	06/12/2022	0,3901%	Sim
49	06/01/2023	0,6462%	Sim
50	06/02/2023	0,5178%	Sim
51	06/03/2023	1,1082%	Sim
52	06/04/2023	0,3827%	Sim
53	06/05/2023	0,4100%	Sim
54	06/06/2023	0,3250%	Sim
55	06/07/2023	0,5659%	Sim
56	06/08/2023	0,4823%	Sim
57	06/09/2023	0,4222%	Sim
58	06/10/2023	0,4754%	Sim
59	06/11/2023	0,3852%	Sim

R ✓
}

Nº de Ordem	Datas de Aniversário dos CRI SMBT	Taxas de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros
60	06/12/2023	0,4561%	Sim
61	06/01/2024	0,7294%	Sim
62	06/02/2024	0,5938%	Sim
63	06/03/2024	1,2239%	Sim
64	06/04/2024	0,4521%	Sim
65	06/05/2024	0,4820%	Sim
66	06/06/2024	0,3920%	Sim
67	06/07/2024	0,6503%	Sim
68	06/08/2024	0,5619%	Sim
69	06/09/2024	0,4985%	Sim
70	06/10/2024	0,5564%	Sim
71	06/11/2024	0,4607%	Sim
72	06/12/2024	0,5377%	Sim
73	06/01/2025	0,8322%	Sim
74	06/02/2025	0,6879%	Sim
75	06/03/2025	1,3674%	Sim
76	06/04/2025	0,5384%	Sim
77	06/05/2025	0,5717%	Sim
78	06/06/2025	0,4756%	Sim
79	06/07/2025	0,7557%	Sim
80	06/08/2025	0,6616%	Sim
81	06/09/2025	0,5943%	Sim
82	06/10/2025	0,6583%	Sim
83	06/11/2025	0,5557%	Sim
84	06/12/2025	0,6405%	Sim
85	06/01/2026	0,9621%	Sim
86	06/02/2026	0,8071%	Sim
87	06/03/2026	1,5495%	Sim
88	06/04/2026	0,6483%	Sim
89	06/05/2026	0,6862%	Sim
90	06/06/2026	0,5825%	Sim
91	06/07/2026	0,8907%	Sim
92	06/08/2026	0,7896%	Sim
93	06/09/2026	0,7175%	Sim
94	06/10/2026	0,7896%	Sim
95	06/11/2026	0,6786%	Sim

~ ✓

Nº de Ordem	Datas de Aniversário dos CRI SMBT	Taxas de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros
96	06/12/2026	0,7737%	Sim
97	06/01/2027	1,1307%	Sim
98	06/02/2027	0,9623%	Sim
99	06/03/2027	1,7874%	Sim
100	06/04/2027	0,7925%	Sim
101	06/05/2027	0,8366%	Sim
102	06/06/2027	0,7235%	Sim
103	06/07/2027	1,0692%	Sim
104	06/08/2027	0,9593%	Sim
105	06/09/2027	0,8814%	Sim
106	06/10/2027	0,9647%	Sim
107	06/11/2027	0,8429%	Sim
108	06/12/2027	0,9524%	Sim
109	06/01/2028	1,3577%	Sim
110	06/02/2028	1,1721%	Sim
111	06/03/2028	2,1101%	Sim
112	06/04/2028	0,9891%	Sim
113	06/05/2028	1,0426%	Sim
114	06/06/2028	0,9171%	Sim
115	06/07/2028	1,3153%	Sim
116	06/08/2028	1,1943%	Sim
117	06/09/2028	1,1092%	Sim
118	06/10/2028	1,2092%	Sim
119	06/11/2028	1,0732%	Sim
120	06/12/2028	1,2039%	Sim
121	06/01/2029	1,6785%	Sim
122	06/02/2029	1,4703%	Sim
123	06/03/2029	2,5710%	Sim
124	06/04/2029	1,2723%	Sim
125	06/05/2029	1,3407%	Sim
126	06/06/2029	1,1987%	Sim
127	06/07/2029	1,6748%	Sim
128	06/08/2029	1,5398%	Sim
129	06/09/2029	1,4461%	Sim
130	06/10/2029	1,5728%	Sim
131	06/11/2029	1,4180%	Sim

n ✓
Y

Nº de Ordem	Datas de Aniversário dos CRI SMBT	Taxas de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros
132	06/12/2029	1,5825%	Sim
133	06/01/2030	2,1646%	Sim
134	06/02/2030	1,9257%	Sim
135	06/03/2030	3,2806%	Sim
136	06/04/2030	1,7134%	Sim
137	06/05/2030	1,8085%	Sim
138	06/06/2030	1,6442%	Sim
139	06/07/2030	2,2477%	Sim
140	06/08/2030	2,0955%	Sim
141	06/09/2030	1,9930%	Sim
142	06/10/2030	2,1684%	Sim
143	06/11/2030	1,9882%	Sim
144	06/12/2030	2,2145%	Sim
145	06/01/2031	2,9844%	Sim
146	06/02/2031	2,7043%	Sim
147	06/03/2031	4,5088%	Sim
148	06/04/2031	2,4925%	Sim
149	06/05/2031	2,6451%	Sim
150	06/06/2031	2,4514%	Sim
151	06/07/2031	3,2994%	Sim
152	06/08/2031	3,1327%	Sim
153	06/09/2031	3,0306%	Sim
154	06/10/2031	3,3168%	Sim
155	06/11/2031	3,1074%	Sim
156	06/12/2031	3,4768%	Sim
157	06/01/2032	4,6539%	Sim
158	06/02/2032	4,3310%	Sim
159	06/03/2032	7,1398%	Sim
160	06/04/2032	4,2308%	Sim
161	06/05/2032	4,5607%	Sim
162	06/06/2032	4,3530%	Sim
163	06/07/2032	5,8468%	Sim
164	06/08/2032	5,7413%	Sim
165	06/09/2032	5,7412%	Sim
166	06/10/2032	6,4360%	Sim
167	06/11/2032	6,2862%	Sim

Nº de Ordem	Datas de Aniversário dos CRI SMBT	Taxas de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros
168	06/12/2032	7,2261%	Sim
169	06/01/2033	9,8807%	Sim
170	06/02/2033	9,8138%	Sim
171	06/03/2033	16,7060%	Sim
172	06/04/2033	11,4768%	Sim
173	06/05/2033	13,3560%	Sim
174	06/06/2033	14,1639%	Sim
175	06/07/2033	20,7829%	Sim
176	06/08/2033	24,4113%	Sim
177	06/09/2033	30,6024%	Sim
178	06/10/2033	46,4117%	Sim
179	06/11/2033	79,7862%	Sim
180	06/12/2033	100,0000%	Sim

CRI SMT série 128ª

Nº de Ordem	Datas de Pagamento dos CRI SMT	Taxa de Amortização "Tai"	Pagamento de Juros
Emissão	19/11/2018	-	-
1	08/01/2019	0,5231%	Sim
2	06/02/2019	0,3921%	Sim
3	07/03/2019	1,0136%	Sim
4	08/04/2019	0,2566%	Sim
5	07/05/2019	0,2879%	Sim
6	06/06/2019	0,2009%	Sim
7	08/07/2019	0,4583%	Sim
8	06/08/2019	0,3730%	Sim
9	06/09/2019	0,3121%	Sim
10	08/10/2019	0,3718%	Sim
11	06/11/2019	0,2786%	Sim
12	06/12/2019	0,3575%	Sim
13	07/01/2020	0,6544%	Sim
14	06/02/2020	0,5126%	Sim
15	06/03/2020	1,1976%	Sim

n
✓

Nº de Ordem	Datas de Pagamento dos CRI SMT	Taxa de Amortização "Tai"	Pagamento de Juros
16	07/04/2020	0,3673%	Sim
17	06/05/2020	0,4033%	Sim
18	08/06/2020	0,3086%	Sim
19	07/07/2020	0,5944%	Sim
20	06/08/2020	0,5019%	Sim
21	09/09/2020	0,4362%	Sim
22	06/10/2020	0,5040%	Sim
23	06/11/2020	0,4022%	Sim
24	08/12/2020	0,4915%	Sim
25	06/01/2021	0,8240%	Sim
26	08/02/2021	0,6686%	Sim
27	08/03/2021	1,4366%	Sim
28	06/04/2021	0,5119%	Sim
29	06/05/2021	0,5541%	Sim
30	08/06/2021	0,4499%	Sim
31	06/07/2021	0,7733%	Sim
32	06/08/2021	0,6719%	Sim
33	08/09/2021	0,6003%	Sim
34	06/10/2021	0,6794%	Sim
35	08/11/2021	0,5667%	Sim
36	07/12/2021	0,6704%	Sim
37	06/01/2022	1,0512%	Sim
38	08/02/2022	0,8784%	Sim
39	08/03/2022	1,7590%	Sim
40	06/04/2022	0,7081%	Sim
41	06/05/2022	0,7596%	Sim
42	07/06/2022	0,6430%	Sim
43	06/07/2022	1,0187%	Sim
44	08/08/2022	0,9061%	Sim
45	06/09/2022	0,8273%	Sim
46	06/10/2022	0,9229%	Sim
47	08/11/2022	0,7960%	Sim
48	06/12/2022	0,9207%	Sim
49	06/01/2023	1,3705%	Sim
50	07/02/2023	1,1749%	Sim
51	07/03/2023	2,2172%	Sim

Y
~
✓

Nº de Ordem	Datas de Pagamento dos CRI SMT	Taxa de Amortização "Tai"	Pagamento de Juros
52	06/04/2023	0,9890%	Sim
53	08/05/2023	1,0553%	Sim
54	06/06/2023	0,9223%	Sim
55	06/07/2023	1,3752%	Sim
56	08/08/2023	1,2484%	Sim
57	06/09/2023	1,1610%	Sim
58	06/10/2023	1,2829%	Sim
59	07/11/2023	1,1373%	Sim
60	06/12/2023	1,2954%	Sim
61	08/01/2024	1,8514%	Sim
62	06/02/2024	1,6251%	Sim
63	06/03/2024	2,9181%	Sim
64	08/04/2024	1,4240%	Sim
65	07/05/2024	1,5164%	Sim
66	06/06/2024	1,3611%	Sim
67	08/07/2024	1,9395%	Sim
68	06/08/2024	1,7954%	Sim
69	06/09/2024	1,6990%	Sim
70	08/10/2024	1,8685%	Sim
71	06/11/2024	1,6976%	Sim
72	06/12/2024	1,9163%	Sim
73	07/01/2025	2,6563%	Sim
74	06/02/2025	2,3886%	Sim
75	06/03/2025	4,1216%	Sim
76	08/04/2025	2,1856%	Sim
77	06/05/2025	2,3337%	Sim
78	06/06/2025	2,1492%	Sim
79	08/07/2025	2,9656%	Sim
80	06/08/2025	2,8062%	Sim
81	08/09/2025	2,7093%	Sim
82	07/10/2025	2,9857%	Sim
83	06/11/2025	2,7853%	Sim
84	08/12/2025	3,1419%	Sim
85	06/01/2026	4,2756%	Sim
86	06/02/2026	3,9634%	Sim
87	06/03/2026	6,6645%	Sim

Nº de Ordem	Datas de Pagamento dos CRI SMT	Taxa de Amortização "Tai"	Pagamento de Juros
88	07/04/2026	3,8595%	Sim
89	06/05/2026	4,1753%	Sim
90	08/06/2026	3,9742%	Sim
91	07/07/2026	5,4065%	Sim
92	06/08/2026	5,2990%	Sim
93	09/09/2026	5,2928%	Sim
94	06/10/2026	5,9509%	Sim
95	06/11/2026	5,7976%	Sim
96	08/12/2026	6,6840%	Sim
97	06/01/2027	9,1945%	Sim
98	10/02/2027	9,0919%	Sim
99	08/03/2027	15,5558%	Sim
100	06/04/2027	10,5047%	Sim
101	06/05/2027	12,1664%	Sim
102	08/06/2027	12,7796%	Sim
103	06/07/2027	18,6188%	Sim
104	06/08/2027	21,3877%	Sim
105	08/09/2027	25,9081%	Sim
106	06/10/2027	37,0209%	Sim
107	08/11/2027	54,4186%	Sim
108	07/12/2027	100,0000%	Sim

Anexo IX

Histórico de Emissões

Na data de celebração desta Escritura de Emissão, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões.

Série e Emissão	1ª série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$14.600.000,00
Remuneração	IGP-DI + 10,75% a.a.
Quantidade	48
Data de Vencimento	15.10.2020
Garantias	alienação fiduciária de Imóvel e cessão fiduciária de recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	3ª, 4ª e 5ª séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$52.107.365,36
Remuneração	IPCA + 9% a.a. (3ª série); IPCA + 15% a.a. (4ª série); IPCA + 11,0520% a.a.(5ª série)
Quantidade	115 (3ª série); 29 (4ª série); 28 (5ª série)
Data de Vencimento	15.09.2021(3ª série); 15.04.2023 (4ª série); 15.10.2023 (5ª série)
Garantias	cessão fiduciária de recebíveis
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série e Emissão	9ª série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da	R\$11.000.000,00

Emissão	
Taxa de Juros	IGP-M + 12,0413% a.a.
Quantidade	36
Data de Vencimento	28.05.2022
Garantias	alienação fiduciária de cotas, promessa de alienação fiduciária de imóvel, fiança e promessa de cessão fiduciária
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	12ª, 13ª e 14ª séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$50.513.474,29
Taxa de Juros	IPCA + 8,75% a.a. (12ª série); IPCA + 12% a.a. (13ª série); IPCA + 16,4515% a.a. (14ª série)
Quantidade	112, 28 e 28 respectivamente
Data de Vencimento	15.10.2027, 15.09.2027 e 15.06.2026 respectivamente
Garantias	cessão fiduciária de recebíveis e promessa de cessão fiduciária de recebíveis em estoque
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série e Emissão	15ª, 16ª e 17ª séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$55.323.373,52
Taxa de Juros	IPCA + 9% a.a., IPCA + 15% a.a. e IPCA + 19,2884% a.a. respectivamente
Quantidade	107, 33 e 24 respectivamente
Data de Vencimento	10.10.2021, 10.10.2021 e 10.11.2021 respectivamente
Garantias	cessão fiduciária de recebíveis, alienação fiduciária de quotas
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série e Emissão	18ª e 19ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$67.603.811,32
Taxa de Juros	IPCA + 6% a.a. e IPCA + 9,7966% a.a. respectivamente
Quantidade	178 e 44, respectivamente
Data de Vencimento	10.02.2024 e 10.11.2024, respectivamente
Garantias	alienação fiduciária de imóvel e cessão fiduciária de recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	20ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$51.751.340,68
Taxa de Juros	IPCA + 6,95% a.a.
Quantidade	170
Data de Vencimento	10.12.2024
Garantias	alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária de recebíveis e fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	21ª e 22ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$12.436.116,68
Taxa de Juros	IGP-M + 10,30% a.a. e IGP-M + 6,5% a.a.
Quantidade	39 (21ª série); 4 (22ª série)
Data de Vencimento	15.05.2021
Garantias	alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária de recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	23ª e 24ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$125.000.000,00
Taxa de Juros	IPCA + 9,25% a.a. e IPCA + 11,7602% a.a.
Quantidade	291 (23ª série); 125 (24ª série)
Data de Vencimento	22.03.2029
Garantias	alienação fiduciária de quotas
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	25ª e 26ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$17.638.792,05
Taxa de Juros	IGP-M + 8% a.a.
Quantidade	47 (25ª série); 11 (26ª série)
Data de Vencimento	15.10.2022
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	27ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$36.965.252,00
Taxa de Juros	IPCA + 6,95% a.a.
Quantidade	123
Data de Vencimento	20.06.2025
Garantias	alienação fiduciária de imóvel, fiança e cessão fiduciária de recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	29ª e 30ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$37.002.937,56
Taxa de Juros	IGP-M + 7,5% a.a.
Quantidade	98 (29ª série) 24 (30ª série)
Data de Vencimento	06/09/2023
Garantias	cessão fiduciária de recebíveis, alienação fiduciária de imóvel, alienação fiduciária de ações
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série e Emissão	32ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$36.965.252,00
Taxa de Juros	IGP-M + 7,5% a.a.
Quantidade	123
Data de Vencimento	20.06.2025
Garantias	alienação fiduciária de ações, alienação fiduciária de imóvel, fiança, cessão fiduciária de recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	33ª e 34ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$34.372.267,51
Taxa de Juros	IGP-M + 7,75% a.a.
Quantidade	91 e 22 respectivamente
Data de Vencimento	10.12.2023
Garantias	N/A

Enquadramento	Adimplência Financeira
----------------------	------------------------

Série e Emissão	38ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$20.000.000,00
Taxa de Juros	IPCA + 8% a.a.
Quantidade	66
Data de Vencimento	05.12.2017
Garantias	alienação fiduciária de quotas, cessão fiduciária de recebíveis e fiança
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série e Emissão	52ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$39.160.773,99
Taxa de Juros	IGP-DI + 12,6825 a.a.
Quantidade	117
Data de Vencimento	10.05.2021
Garantias	hipoteca e fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	56ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$6.930.647,04
Taxa de Juros	IGP-M + 15,39% a.a.
Quantidade	1
Data de Vencimento	14.12.2021
Garantias	cessão fiduciária de fundo de obras e fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	62ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$7.771.520,50
Taxa de Juros	IPCA + 12% a.a.
Quantidade	25
Data de Vencimento	12.11.2022
Garantias	alienação fiduciária de ações, cessão fiduciária de direitos creditórios

Y 2 ✓

Enquadramento	Adimplência Financeira
----------------------	------------------------

Série e Emissão	64ª Série da 1ª emissão certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$10.581.000,00
Taxa de Juros	IGP-M + 12% a.a.
Quantidade	10.581
Data de Vencimento	15.07.2024
Garantias	alienação fiduciária de cotas, fiança, hipoteca
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	67ª Série da 1ª emissão certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$28.600.000,00
Taxa de Juros	IPCA + 13,68% a.a.
Quantidade	2.860
Data de Vencimento	21.04.2031
Garantias	cessão fiduciária de fundo de obras e fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	73ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$40.000.000,00
Taxa de Juros	IPCA + 10,50% a.a.
Quantidade	40.000
Data de Vencimento	01.12.2021
Garantias	alienação fiduciária de quotas
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	77ª e 78ª Séries da 1ª emissão certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$70.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 2,30% a.a. (77ª série); 100% da Taxa DI + 3,50% a.a. (78ª série)
Quantidade	60.000 (77ª série); 10.000 (78ª série)
Data de Vencimento	27.03.2022
Garantias	alienação fiduciária de ações, cessão fiduciária de direitos creditórios, fiança

Enquadramento	Adimplência Financeira
----------------------	------------------------

Série e Emissão	80ª Série da 1ª emissão certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$71.045.400,49
Taxa de Juros	IPCA + 6,50% a.a.
Quantidade	70.518
Data de Vencimento	27.03.2027
Garantias	alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária de direitos creditórios, fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	87ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$50.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 4,75% a.a.
Quantidade	50
Data de Vencimento	07.07.2021
Garantias	alienação fiduciária de imóvel, alienação fiduciária de quotas, cessão fiduciária de direitos, fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	91ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$60.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 7% a.a.
Quantidade	60.000
Data de Vencimento	24.08.2020
Garantias	alienação fiduciária de imóvel, alienação fiduciária de ações, cessão fiduciária de direitos creditórios e fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	101ª e 104ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$220.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 1,3% a.a.
Quantidade	220.000

Data de Vencimento	21.12.2032
Garantias	alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária de direitos creditórios e fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	103ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 23.000.000,00 (vinte tres milhões)
Taxa de Juros	IGP-DI + 7,75% a.a
Quantidade	23.000 (vinte três mil)
Data de Vencimento	20.06.2029
Garantias	alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária de recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	116ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 26.500.000,00 (vinte seis milhoes e quinhentos mil)
Taxa de Juros	100% Taxa DI + 6,34% a.a.
Quantidade	26.500 (vinte seis mil e quinhentos)
Data de Vencimento	22.10.2028
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; Alienação Fiduciária de Bem Imóvel; Alienação Fiduciária de Cotas.
Enquadramento	Adimplência Financeira

~
✓
}


Anexo V

Declaração do Coordenador Líder

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na Capital do Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob nº. 03.751.794/0001-13, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Coordenador Líder"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414, na qualidade de Coordenador Líder da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 118ª e 128ª Séries da 1ª Emissão ("Emissão") da *Habitasec Securitizadora S.A.*, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto 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 118ª e 128ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da *Habitasec Securitizadora S.A.*, celebrado nesta data.

São Paulo, 19 de novembro de 2018.

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

1.  _____ 2. _____

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:


Anexo V

Declaração do Coordenador Líder

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na Capital do Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob nº. 03.751.794/0001-13, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Coordenador Líder"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414, na qualidade de Coordenador Líder da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 118ª e 128ª Séries da 1ª Emissão ("Emissão") da *Habitasec Securitizadora S.A.*, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto 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 118ª e 128ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da *Habitasec Securitizadora S.A.*, celebrado nesta data.

São Paulo, 19 de novembro de 2018.

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

1.  _____ 2. _____

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:


Anexo V

Declaração do Coordenador Líder

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na Capital do Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob nº. 03.751.794/0001-13, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Coordenador Líder"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414, na qualidade de Coordenador Líder da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 118ª e 128ª Séries da 1ª Emissão ("Emissão") da *Habitasec Securitizadora S.A.*, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto 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 118ª e 128ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da *Habitasec Securitizadora S.A.*, celebrado nesta data.

São Paulo, 19 de novembro de 2018.

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

1.  _____ 2. _____

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo: