



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para emissão de

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 189ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

Emissora



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

celebrado com

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
como Agente Fiduciário

Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP

E devidos pela

FAM Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Datado de
28 de outubro de 2020

DS DS DS DS
JVR CTS E amc

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 189ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular, as Partes abaixo qualificadas:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894, 9º andar, cj. 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Emissora”); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4o Andar Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma do seu contrato social (“Agente Fiduciário”).

Quando referidos em conjunto, a Emissora e o Agente Fiduciário são doravante denominados “Partes” e, individualmente, “Parte”.

Celebram o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 189ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.*”, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários representado pela CCI e a correspondente emissão dos CRI pela Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, da Instrução CVM 476 e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1. Definições, Prazos e Autorização

1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas terão o significado previsto abaixo; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

“AFFT Holding”

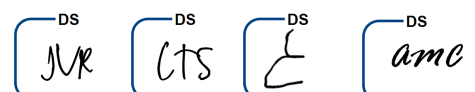
Significa a AFFT Holding Ltda., sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Queiroz Filho, nº 1.700, Torre E, unidade 308, bairro Vila Leopoldina, CEP 05319-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.668.257/0001-68.

“Agente Fiduciário”

Significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, conforme definida no preâmbulo acima.

“Alienação Fiduciária de Imóveis”

Significam as alienações fiduciária dos Imóveis, em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, formalizada por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis.



“Amortização Extraordinária Obrigatória da CCB”

Significa a amortização extraordinária da CCB, caso: (a) não haja a constituição da Alienação Fiduciária Barnabé, por meio do registro do Contrato de Alienação Fiduciária Barnabé no competente cartório de registro de imóveis, no prazo estipulado no item (ii) da Cláusula 4.3 da CCB; e (b) a cada venda de um Imóvel Ekkopark Barcelona, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel Ekkopark Barcelona.

“Amortização Obrigatória Parcial”

Significa a Amortização Obrigatória Parcial dos CRI, nos termos da Cláusula 8.2 deste Termo de Securitização. A Amortização Obrigatória Parcial ocorrerá, após o pagamento da Remuneração dos CRI e da Amortização dos CRI, com os recursos remanescentes da venda dos Empreendimentos Ekkopark Barcelona.

“Assembleia Geral”

Significa a assembleia geral de titulares de CRI, realizada na forma prevista na cláusula 14 deste Termo de Securitização.

“Ana Cláudia de Maia”

Sra. Ana Claudia Amoroso Ribeiro de Maia, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, portadora da cédula de identidade R.G. nº 19.284.735 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 181.842.978-07, residente e domiciliada na Rua Marques de Paraná nº 655, apto. 41, bairro Alto da Lapa, CEP 05.086-010, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

“Avalistas”

Flávio Augusto de Maia, Ana Claudia de Maia, FAMA Holding, AFFT Holding e Renova Holding quando em conjunto.

“Aval da CCB”

Significa o aval prestado pelos Avalistas em favor da Devedora em garantia ao fiel e integral cumprimento de todas as cláusulas e condições estabelecidas na CCB.

“Banco Liquidante”


Significa 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/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI;

“Boletim de Subscrição”

Significa os boletins de subscrição por meio dos quais os Investidores Profissionais formalizarão sua subscrição dos CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta.

“B3”

Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento Cetip

DS DS DS DS


UTVM, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de depósito, registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.

“CCB”

Significa a Cédula de Crédito Bancário nº 41500797-6 Referente a Crédito Imobiliário, emitida em 28 de outubro de 2020 pela Devedora em favor da Cedente, com aval dos Avalistas, nos termos da Lei 10.931/04.

“CCI”

Significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real, emitida pela Emissora por meio da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei 10.931/04, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários.

“Cedente”

Significa a **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, instituição financeira, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Av. Cristóvão Colombo, nº 2955, cj. 501, Floresta, CEP 90.560-002, Porto Alegre, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50.

“Cessão Fiduciária de Recebíveis”

Significa a cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis oriundos da exploração comercial do Imóvel São Gualters, Imóvel Barnabé, do Imóvel Ekkopark Presidente Vargas e Imóvel Ekkopark Indaiatuba

“CETIP21”

Significa CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, o ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.

“CNPJ/ME”

Significa o Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.

“Código Civil”

Significa a Lei nº 10.406, 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

“Código de Processo Civil”

Significa Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

“COFINS”

Significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.

DS DS DS DS
JMR LTS E AMC

<u>“Comunicado de Encerramento”</u>	Significa o comunicado de encerramento da Oferta, divulgado na forma do artigo 8º da Instrução CVM 476.
<u>“Comunicado de Início”</u>	Significa o comunicado de início da Oferta, divulgado na forma dos artigos 7-A da Instrução CVM 476.
<u>“Condutas Indevidas”</u>	Significa a (i) utilização de recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (ii) realização de qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, agentes públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, (iii) realização de quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (iv) violação das Leis Anticorrupção; ou (v) realização de qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, “caixinha” ou outro pagamento ilegal.
<u>“Conta de Livre Movimentação”</u>	Significa a conta corrente de nº 03296-5 , na agência nº 6326 do banco Itaú Unibanco, de titularidade da Devedora.
<u>“Conta do Patrimônio Separado”</u>	Significa a conta corrente de nº 41927-0, na agência nº 7307 do banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados todos os pagamentos devidos no âmbito do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários.
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel São Gualter”</u>	Significa o “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a Renova Holding, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, nesta data, referente a alienação fiduciária do Imóvel São Gualter em favor da Emissora;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Barnabé”</u>	Significa o “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, após a transferência da titularidade do Imóvel Barnabé para a Devedora e da respectiva baixa do Gravame Barnabé , referente a alienação fiduciária do Imóvel Barnabé em favor da Emissora;

<u>“Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Ekkopark Barcelona”</u>	Significa o “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a Renova Holding , na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, nesta data, referente a alienação fiduciária dos Empreendimentos Ekkopark Barcelona em favor da Emissora;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”</u>	Significa o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel São Gualter em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Barnabé e o Contrato de Alienação Fiduciária Ekkopark Barcelona;
<u>“Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários”</u>	Significa o “Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado, nesta data, entre a Cedente, na qualidade de cedente e a Emissora, na qualidade de cessionária;
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis São Gualter”</u>	Significa o “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças”, celebrado, nesta data, entre a Renova Holding, na qualidade de cedente, a Emissora, na qualidade de cessionária;
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Barnabé”</u>	Significa o “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças”, celebrado, nesta data, entre a Devedora, na qualidade de cedente, a Emissora, na qualidade de cessionária;
<u>“Contratos de Cessão Fiduciária de Recebíveis”</u>	Significam em conjunto o Contrato de Cessão Fiduciária São Gualter e o Contrato de Cessão Fiduciária Barnabé.
<u>“Contrato de Distribuição”</u>	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 189ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.</i> ”, celebrado nesta data entre a Emissora e a Devedora.
<u>“Controle”</u>	Significa a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
<u>“CPF/ME”</u>	Significa o Cadastro de pessoas Físicas do Ministério da Economia.

- “Créditos do Patrimônio Separado” Significam: (i) os Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) o Fundo de Obras; (iv) o Fundo Barnabé; (v) Investimentos Permitidos; (vi) os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; (vii) os valores referentes à integralização dos CRI, enquanto não liberados à Devedora; e (viii) os bens e/ou direitos, acessórios ou não, decorrentes dos bens e/ou direitos indicados nos itens (i) a (iv) acima, conforme aplicável.
- “Créditos Imobiliários” Todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Devedora por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da CCB, representados pela CCI;
- “CRI” Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 189ª Série da 1ª de emissão da Emissora, regulados pelo presente Termo de Securitização, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários oriundos do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e representados integralmente pela CCI, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514.
- “CRI em Circulação” Significam todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, observada a definição adotada exclusivamente para fins de verificação de quórum de Assembleias Gerais, a qual abrangerá todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI que a Emissora, a Devedora ou os prestadores de serviços da Emissão eventualmente sejam titulares ou possuam em tesouraria, ou que sejam de titularidade direta ou indireta de empresas ligadas à Emissora, à Devedora, ou aos prestadores de serviços da Emissão, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, à Devedora, ou aos prestadores de serviços da Emissão, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, ou a qualquer outra pessoa que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado.
- “CSLL” Significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

DS JMR DS LTS DS E DS amc

“ <u>Custodiante</u> ”	Significa VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA. , sociedade com sede na Cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4o Andar Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.
“ <u>CVM</u> ”	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>Data de Emissão</u> ”	Significa a data de emissão dos CRI, qual seja, 28 de outubro de 2020.
“ <u>Data(s) de Integralização</u> ”	Significam as datas em que ocorrerão cada uma das integralizações dos CRI, em moeda corrente nacional, pelos investidores.
“ <u>Data de Pagamento de Remuneração dos CRI</u> ”	Significa cada uma das datas de pagamento da Remuneração aos Titulares de CRI, pagamento este a ser realizado conforme cronograma constante no Anexo VIII a este Termo de Securitização.
“ <u>Data de Vencimento</u> ”	Significa a data de vencimento dos CRI, qual seja, 10 de outubro de 2028, ressalvadas as hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI previstas neste Termo de Securitização.
“ <u>Decreto 6.306</u> ”	Significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
“ <u>Decreto 8.420</u> ”	Significa o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015.
“ <u>Despesas</u> ”	Significam os valores referentes a todas e quaisquer despesas, encargos, custas e emolumentos decorrentes da estruturação, viabilização da emissão e distribuição de CRI, conforme descrição constante da cláusula 16.2 deste Termo de Securitização.
“ <u>Despesas Extraordinárias</u> ”	Significam quaisquer despesas não mencionadas na cláusula 16.2, relacionadas à Oferta, inclusive as seguintes despesas necessárias ao exercício pleno de sua função, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, conforme aplicável: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos referentes à Oferta, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança;

 DS JVR DS CTS DS E DS amc

(iii) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou *motoboy*), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference call*; e (iv) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleias Gerais.

“Despesas Flat”

São as despesas *flat* da Oferta descritas na tabela constante do Anexo II do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários.

“Destinação dos Recursos”

Os recursos recebidos pela Devedora oriundos do pagamento do Valor da Cessão da Emissora, por conta e ordem da Cedente, serão destinados, pela Devedora, exclusivamente a consecução, desenvolvimento e/ou término da construção dos Empreendimentos Alvo.

“Devedora”

Significa a FAM Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.135.544/0001-59 com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Ricardo Medina Filho, nº 81, Vila Ipojuca, CEP 05.057-100.

“Dia Útil”

Significa qualquer dia, exceção feita aos sábados, domingos, feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil.

“Documentos Comprobatórios”

Significa a (i) uma via não negociável da CCB; (ii) uma via original do Termo de Securitização; (iii) uma via original da CCI; (iv) uma via original do Contrato de Cessão; e (v) eventuais aditamentos, devidamente registrados, dos documentos (i), (ii) (iii) e (iv) acima.

“Documentos da Operação”

Significa, quando em conjunto, (i) a CCB, (ii) o Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários, (iii) a Escritura de Emissão de CCI, (iv) este Termo de Securitização, (v) o Contrato de Distribuição; (vi) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (vii) os Contratos de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (viii) os boletins de subscrição dos CRI; e (xi) os contratos celebrados com os prestadores de serviços contratados para a Oferta dos CRI, bem como os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Oferta dos CRI que venham a ser celebrados.

“Efeito Adverso Relevante”

Significa eventos ou situações que comprovadamente afetem, de modo relevante e adverso, (i) a condição financeira, nas operações, nos negócios, nos bens ou nos ativos da Devedora; (ii) nas perspectivas da Devedora; (iii) a habilidade da Devedora de



cumprir as suas obrigações relevantes constantes na CCB, no Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e nos demais Documentos da Operação; e (iv) a legalidade, validade e/ou exequibilidade de qualquer dos Documentos da Operação, assim como nos direitos da Emissora constantes em tais documentos.

- “Emissão” Significa a 1ª (primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, da 189ª (centésima octogésima nona) série, objeto do presente Termo de Securitização.
- “Emissora” ou “Securitizadora” Significa a **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894, 9º andar, cj. 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58.
- “Empreendimentos Alvo” Significam os empreendimentos imobiliários, incorporados pela Devedora, suas subsidiárias e ou controladas, listados no Anexo V ao presente Termo de Securitização.
- “Empreendimentos Ekkopark Barcelona” Significa o empreendimento residencial em desenvolvimento Ekkopark Barcelona objeto das matrículas 123.492 e 122.260, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Indaiatuba, SP.
- “Empresa de Engenharia Independente” Significa a **COMPASSO ARQUITETURA E AVALIAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.175.655/0001-17, empresa de engenharia independente, que foi contratada pela Devedora, para a realização do monitoramento de estoque, acompanhamento e medição das obras de construção do Empreendimento Ekkopark Barcelona;
- “Encargos Moratórios” Significa, sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago.
- “Escritura de Emissão de CCI” Significa o “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma*

DS DS DS DS


Escritural e Outras Avenças”, celebrado nesta data entre a Emissora e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI foi emitida para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 10.931.

“ <u>Escriturador</u> ”	Significa o Agente Fiduciário.
“ <u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u> ”	Significa os eventos que poderão ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI e a consequente liquidação do Patrimônio Separado em favor dos Titulares de CRI, conforme previstos na cláusula 15 deste Termo de Securitização.
“ <u>Eventos de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários</u> ”	Significam os Eventos de Recompra Compulsória Automática e os Eventos de Recompra Compulsória Não Automática, quando em conjunto;
“ <u>Eventos de Recompra Compulsória Automática dos Créditos Imobiliários</u> ”	Significam os eventos de recompra compulsória automática dos Créditos Imobiliários, definidos na cláusula 8.1.1 abaixo;
“ <u>Eventos de Recompra Compulsória Não Automática dos Créditos Imobiliários</u> ”	Significam os eventos de recompra compulsória não automática dos Créditos Imobiliários, definidos na cláusula 8.1.1 abaixo;
“ <u>FAMA Holding</u> ”	Significa a FAMA Holding Ltda., sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Queiroz Filho, nº 1.700, Torre E, unidade 308, bairro Vila Leopoldina, CEP 05319-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.544.645/0001-34.
“ <u>Fundo Barnabé</u> ”	Significa o fundo composto por meio da retenção dos recursos da CCB, no montante do Valor do Fundo Barnabé, retido na Conta do Patrimônio Separado, o qual será utilizado para garantir o tempestivo e competente registro do Contrato de Alienação Fiduciária Barnabé;
“ <u>Fundo de Despesas</u> ”	Significa o fundo composto por meio da retenção dos recursos da CCB, no montante do Valor do Fundo de Despesas, retido na Conta do Patrimônio Separado, o qual será utilizado para garantir o pagamento (i) das Despesas; (ii) das Despesas Extraordinárias, (iii) das seis primeiras parcelas de pagamento da Remuneração dos CRI aos Titulares dos CRI (“ <u>Parcelas Iniciais</u> ”), conforme o caso;

DS DS DS DS


“ <u>Fundo de Obras</u> ”	Significa o fundo composto por meio da retenção dos recursos da CCB, no montante do Valor do Fundo de Obras, retido na Conta do Patrimônio Separado, o qual será utilizado para garantir a conclusão do empreendimento “Residencial Ekkopark Barcelona”, edifícios Diagonal e Gracias.
“ <u>IBGE</u> ”	Significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas.
“ <u>IGP-M</u> ”	Significa o Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas.
“ <u>Imóvel Ekkopark Barcelona</u> ”	Significam em conjunto os imóveis objetos das matrículas nº123.492 e nº122.260, perante o Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Indaiatuba, SP.
“ <u>Imóvel Barnabé</u> ”	Imóvel objeto da matrícula nº 117.671 perante o Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Indaiatuba, SP;
“ <u>Imóvel Ekkopark Indaiatuba</u> ”	Imóvel objeto da matrícula nº 79.842 perante o Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Indaiatuba, SP;
“ <u>Imóvel Ekkopark Presidente Vargas</u> ”	Imóvel objeto da matrícula nº 87.852 perante o Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Indaiatuba, SP;
“ <u>Imóvel São Gualter</u> ”	Imóvel objeto das matrículas nº 83.555 e 83.556 perante o 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo;
“ <u>Imóveis</u> ”	Significa o Imóvel São Gualter em conjunto com o Imóvel Barnabé e o Imóvel Ekkopark Barcelona.
“ <u>IN</u> ”	Significa a Instrução Normativa emitida pela RFB.
“ <u>IN RFB 1.037</u> ”	Significa a Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 04 de junho de 2010.
“ <u>IN RFB 1.585</u> ”	Significa a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.
“ <u>Instrução CVM 301</u> ”	Significa a Instrução da CVM nº 301, de 16 de abril de 1999, conforme alterada.

“ <u>Instrução CVM 358</u> ”	Significa a Instrução da CVM nº 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM 400</u> ”	Significa a Instrução nº CVM 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM 476</u> ”	Significa a Instrução nº CVM 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM 414</u> ”	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM 472</u> ”	A Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM 505</u> ”	Significa a Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM 539</u> ”	Significa a Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM 583</u> ”	Significa a Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada.
“ <u>Investidores</u> ”	Significam os Investidores Profissionais e/ou Investidores Qualificados, que venham a subscrever e integralizar ou adquirir os CRI objeto da Oferta.
“ <u>Investidor(es) Qualificado(s)</u> ”	Significa os investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 9º-B da Instrução CVM 539.
“ <u>Investidor(es) Profissional(is)</u> ”	Significa o(s) investidor(es) profissional(is) conforme definido nos termos dos artigos 9º-A da Instrução CVM 539, quais sejam: (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.

“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”	Significa títulos públicos federais, operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais ou em cotas de fundos de investimento classificados nas categorias “Renda Fixa – Curto Prazo” ou “Renda Fixa – Simples”, nos termos da regulamentação específica.
“ <u>IOF</u> ”	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras.
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
“ <u>IOF/Títulos</u> ”	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
“ <u>IPCA</u> ”	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo IBGE.
“ <u>IRRF</u> ”	Significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
“ <u>IRPJ</u> ”	Significa Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
“ <u>ISS</u> ”	Significa o Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza.
“ <u>JTF</u> ”	Significa Jurisdição de Tributação Favorecida, assim entendido o país ou a jurisdição que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).
“ <u>JUCESP</u> ”	Significa Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“ <u>Lei 7.492</u> ”	Significa Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986.
“ <u>Lei 8.981</u> ”	Significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
“ <u>Lei 9.065</u> ”	Significa a Lei nº. 9.065, de 20 de junho de 1955.
“ <u>Lei 9.514</u> ”	Significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.

“ <u>Lei 9.613</u> ”	Significa a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998.
“ <u>Lei 10.931</u> ”	Significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
“ <u>Lei 11.033</u> ”	Significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“ <u>Lei 12.529</u> ”	Significa a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011.
“ <u>Lei 12.846</u> ”	Significa a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”	Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“ <u>Lei do Mercado de Valores Mobiliários</u> ”	Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>Leis Anticorrupção</u> ”	Significa normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a, as normas previstas na Lei 12.529, na Lei 9.613, na Lei nº 12.846, no Decreto nº 8.420, no <i>US Foreign Corrupt Practices Act</i> (FCPA) e no <i>UK Bribery Act</i> .
“ <u>MDA</u> ”	Significa o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de depósito e distribuição primária de ativos de renda fixa, administrado e operacionalizado pela B3.
“ <u>Medida Provisória 2.158-35</u> ”	Significa a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”	Significa totalidade das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas aos Créditos Imobiliários, ao Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários, à CCI e/ou aos CRI, assumidas no âmbito dos Documentos da Operação, o que inclui, mas não se limita a, custas e despesas recorrentes e extraordinárias, além de custas devidas para cobrança dos Créditos Imobiliários, das obrigações oriundas ou relacionadas ao Contrato de Cessão, à CCI e aos CRI e/ou para a excussão das garantias relacionadas aos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, além de tributos;

DS
JVR

DS
CTS

DS
E

DS
ame


“ <u>Oferta</u> ”	Significa a oferta pública de distribuição dos CRI realizada nos termos da Instrução CVM 476, a qual (i) é destinada aos Investidores; e (ii) será distribuída pela Securitizadora, na forma do artigo 9 da Instrução CVM 414.
“ <u>Ônus</u> ” e o verbo correlato “ <u>Onerar</u> ”	Significa quaisquer ônus, gravames, direitos e opções, compromisso de compra ou de venda, outorga de opção, preferência ou prioridade, direitos reais ou pessoais, e quaisquer feitos ajuizados, fundados em ações reais ou pessoais reipersecutórias, tributos (federais, estaduais ou municipais), de qualquer natureza, inclusive por atos involuntários.
“ <u>Parte</u> ” ou “ <u>Partes</u> ”	Significa a Emissora e o Agente Fiduciário, quando referidos neste Termo em conjunto ou individual e indistintamente.
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”	Significa o patrimônio separado constituído em favor dos titulares de CRI após a instituição do Regime Fiduciário, administrado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto pelos Créditos do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais relacionadas à Emissão, nos termos do Termo de Securitização e do artigo 11 da Lei 9.514.
“ <u>Período de Capitalização</u> ”	Significa o período compreendido entre a Primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro período de capitalização, ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais períodos de capitalização e termina na Data de Pagamento de Remuneração dos CRI correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou data de realização de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.
“ <u>Período de Carência</u> ”	Significa o período de carência de 30 (trinta meses) em que não haverá pagamento de amortização do saldo do Valor Nominal Unitário.
“ <u>PIS</u> ”	Significa a Contribuição ao Programa de Integração Social.
“ <u>Preço de Integralização</u> ”	Significa o preço de subscrição e integralização dos CRI, correspondente ao Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração incidente desde a Primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização dos CRI.

<u>“Primeira Data de Integralização”</u>	Significa a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI.
<u>“Razão Mínima de Garantia”</u>	Conforme definido na Cláusula 5.27.1 deste Termo de Securitização.
<u>“RCA da Emissora”</u>	Significa a Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 10 de janeiro de 2019, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 22 de janeiro de 2019, sob o nº 47. 719/19-9 e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal “O Dia SP” nas edições de 25 de janeiro de 2019 e 25, 26, 27 e 28 de janeiro de 2019, respectivamente.
<u>“Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI”</u>	Significa o resgate antecipado da totalidade dos CRI, diante da ocorrência (i) de um Evento de Vencimento Antecipado Automático da CCB; ou (ii) da deliberação, em Assembleia Geral, pelo Resgate Antecipado da totalidade dos CRI diante da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automática da CCB; ou (iii) caso a Devedora realize a recompra integral facultativa dos Créditos Imobiliários, a partir, do 25º (vigésimo quinto) mês contados da Data de Emissão, no estado em que se encontrarem, conforme previsto na Cláusula 4.5 da CCB.
<u>“Reestruturação”</u>	Significa a alteração de condições relacionadas (i) a quaisquer Documentos da Operação, incluindo seus aditamentos, exceto aqueles previamente autorizadas pelos respectivos instrumentos; ou (ii) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e índice de atualização, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou <i>covenants</i> operacionais ou financeiros.
<u>“Regime Fiduciário”</u>	Significa o regime fiduciário estabelecido em favor dos Titulares de CRI, nos termos do artigo 9º da Lei 9.514, instituído sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI e os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do respectivo Patrimônio Separado.
<u>“Relatório de Evolução da Obra”</u>	Significa o relatório de evolução das obras do Empreendimento Ekkopark Barcelona e o valor pecuniário que deve ser atribuído a tal evolução, considerando os custos que a Devedora despendeu durante o referido mês para dar andamento às obras do Empreendimento Ekkopark Barcelona a ser preparado

Four blue rectangular boxes containing handwritten initials and the acronym 'ame'. From left to right: the first box contains 'JVR' with 'DS' above it; the second box contains 'CTS' with 'DS' above it; the third box contains a stylized signature with 'DS' above it; the fourth box contains 'ame' with 'DS' above it.

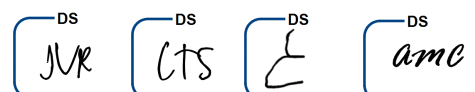
mensalmente pela Empresa de Engenharia Independente.

- “Remuneração” Significa o juros remuneratórios correspondentes a 8,50% a.a. (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento ao ano), base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos.
- “Renova Holding” Significa a **RENOVA HOLDING E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações de capital fechado com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Visconde Souza Fontes, nº 302, conjunto 32, bairro Parque da Mooca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.900.360/0001-57.
- “Resolução 4.373” Significa a Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, do Conselho Monetário Nacional conforme alterada.
- “RFB” Significa a Receita Federal do Brasil.
- “Flávio Augusto de Maia” O Sr. Flávio Augusto de Maia, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, portador da cédula de identidade R.G. nº 13.565.804 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 131.913.678-88, residente e domiciliado na Rua Marques de Paraná nº 655, apto. 41, bairro Alto da Lapa, CEP 05.086-010, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
- “Taxa de Administração” Significa a taxa de administração no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) por mês, devida pela Devedora à Securitizadora. Referida Taxa de Administração será corrigida anualmente pela variação positiva do IGPM ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.
- “Termo” ou “Termo de Securitização” Significa este “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 189ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.*”
- “Titulares dos CRI” Significam os Investidores que tenham subscrito e integralizado CRI no âmbito da Oferta e/ou adquirido CRI no mercado secundário.
- “Valor da Cessão” Significa o valor de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), a ser pago pela Emissora pela aquisição dos Créditos Imobiliários;



“ <u>Valor de Medição</u> ”	Significa o valor pecuniário atribuído a evolução da obra do Empreendimento Ekkopark Barcelona, considerando os custos que a Devedora dispendeu durante o referido mês para dar andamento às obras do Empreendimento Ekkopark;
“ <u>Valor do Fundo Barnabé</u> ”	O valor inicial de R\$3.000.000,00 (terês milhões de reais), a ser liberado à Devedora quando do registro do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Barnabé.
“ <u>Valor de Constituição do Fundo de Despesa</u> ”	O valor inicial de R\$ 640.295,97 (seiscentos e quarenta mil e duzentos e noventa e cinco reais e noventa e sete centavos).
“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Despesa</u> ”	Uma vez constatado que o fluxo mensal de recebíveis objeto dos Contratos de Cessão Fiduciária corresponde a 2 (duas) parcelas subsequente de pagamento da remuneração dos CRI, o Fundo de Despesas será alterado, de forma que o novo valor retido passará a ser o equivalente a 2 (duas) parcelas subsequente de pagamento da remuneração dos CRI, conforme calculado e retido pela Emissora, e os recursos excedentes serão liberados à Conta de Livre Movimentação
“ <u>Valor do Fundo de Obras</u> ”	O valor inicial de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”	Significa o valor nominal unitário dos CRI, que corresponderá a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”	Significa o valor nominal da totalidade dos CRI a serem emitidos no âmbito desta Oferta, que corresponderá a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), na Data de Emissão.
“ <u>VX Informa</u> ”	plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (https://vortex.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas. Para a realização do cadastro é necessário acessar https://portal.vortex.com.br/register e solicitar acesso ao sistema.

1.2. Adicionalmente ao previsto na cláusula 1.1 acima, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta cláusula aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento


DS JVR DS CTS DS E DS amc

ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; (vii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e (viii) os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Termo terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência.

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 e a Oferta dos CRI é realizada consoante o que autoriza o parágrafo terceiro do artigo 22 do Estatuto Social da Emissora, consolidado em data de 25 de abril de 2019, mediante deliberação tomada em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, cuja ata foi devidamente registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo em data de 16 de maio de 2019, sob o número 257.983/19-3..

2. OBJETO E DIREITOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo, a Securitizadora vincula, em caráter irrevogável e irretroatável, a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI à 189ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora, no âmbito de securitização de créditos imobiliários, conforme previsto na Lei 9.514, cujas características são descritas na cláusula 4 abaixo, observado o disposto na cláusula 3.1. abaixo.

2.2. A Emissora declara que são vinculados aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, com valor nominal total de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários, sendo que por tal cessão a Emissora pagará à Cedente o Valor da Cessão, na forma e condições estabelecidas no Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários.

2.3. Os Créditos Imobiliários serão atualizados monetariamente de acordo com o disposto na CCB.

2.4. Os Créditos Imobiliários são garantidos por meio do Aval da CCB, da Alienação Fiduciária de Imóveis e da Cessão Fiduciária de Recebíveis. Adicionalmente, a CCB conta com o Aval da CCB

2.5. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, serão aplicados, a partir do inadimplemento, as multas, penalidades e juros moratórios descritos na CCB.

2.6. O Regime Fiduciário, a ser instituído pela Emissora conforme previsto neste Termo, será registrado na Custodiante, conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931. Uma vez devidamente registrado o Termo de Securitização, a Custodiante prestará à Securitizadora declaração

DS DS DS DS
JUR CTS E amc

elaborada nos moldes do Anexo IV a este Termo.

3. REGISTROS E DECLARAÇÕES

3.1. Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados junto ao Custodiante, que assinará a declaração na forma prevista no Anexo IV ao presente.

3.2. Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de distribuição no mercado brasileiro de capitais, nos termos da Instrução CVM 476 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, e, portanto, dispensada de registro perante à CVM.

3.3. Os CRI serão depositados:

(i) para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, operacionalizado e administrado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e

(ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

3.3.1. Não obstante o descrito na cláusula 3.3 acima, os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição por Investidores Profissionais, observados os termos e exceções dispostos nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, e uma vez verificado o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476, sendo que a negociação dos CRI deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

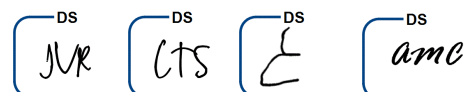
3.4. Para fins de atender o disposto no item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, seguem como Anexo II, Anexo III e Anexo IV ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora (na qualidade de emissora e de coordenador líder da Oferta), pelo Agente Fiduciário e pelo Custodiante.

4. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Vinculação dos Créditos Imobiliários

4.1. Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como as suas características específicas, estão descritos no Anexo I, em adição às características gerais descritas nesta cláusula 4.

4.2. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável os Créditos Imobiliários representados pela CCI, e todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários representados pela CCI aos CRI objeto da Emissão, cujas características principais estão listadas no Anexo I a este Termo, de forma que


DS DS DS DS
JVR CTS E amc

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

- (i) constituem o Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração na forma deste Termo de Securitização;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

Aquisição dos Créditos Imobiliários

4.3. A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários, sendo que por tal cessão a Emissora pagará à Cedente o Valor da Cessão, na forma e condições estabelecidas no Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários, cujas principais características estão descritas no Anexo I.

Créditos Imobiliários

4.4. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI oriundos da CCB, cujas características principais estão listadas no Anexo I a este Termo de Securitização, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, corresponderão ao lastro dos CRI e serão segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante a instituição do Regime Fiduciário, na forma prevista pela cláusula 11 abaixo, nos termos da Lei 9.514.

4.4.1. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI e a Conta do Patrimônio Separado, bem como todos os direitos, bens e pagamentos, a qualquer título, deles decorrentes, agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, na forma descrita no presente Termo de Securitização.

4.4.2. Os pagamentos decorrentes da CCB deverão ser realizados pela Devedora, em favor da Emissora, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários.

DS DS DS DS
JVR CTS E amc

4.4.3. A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural e se encontra custodiada pela Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931.

Valor Nominal dos Créditos Imobiliários

4.5. O valor total dos Créditos Imobiliários representados pela CCI vinculados a este Termo, na Data de Emissão, equivale a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).

Custódia e Registro

4.6. Os Documentos Comprobatórios e a CCI, que evidenciam a existência da CCB que deram origem aos Créditos Imobiliários representados pela CCI, deverão, nos termos dos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931, ser mantidos pelo Custodiante, que será fiel depositário contratado, nos termos de contrato de prestação de serviços de custódia celebrado com a Emissora e da declaração a ser assinada pelo Custodiante na forma prevista no Anexo IV deste Termo de Securitização, para exercer as seguintes funções, entre outras: (i) receber os Documentos Comprobatórios para custódia; e (ii) fazer o registro do Termo de Securitização e de seus eventuais aditamentos.

5. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

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

- (i) Emissão: Esta é a 1ª (primeira) emissão de CRI da Emissora.
- (ii) Série: 189ª (centésima octogésima nona) série.
- (iii) Forma: os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por (a) extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (b) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.
- (iv) Pagamento dos Créditos Imobiliários: os pagamentos dos Créditos Imobiliários deverão ser depositados pela Devedora diretamente na Conta do Patrimônio Separado;
- (v) Quantidade de CRI: Serão emitidos 15.000 (quinze mil) CRI.
- (vi) Valor Total da Emissão: O Valor Total da Emissão corresponderá a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).

DS DS DS DS
JVR CTS E amc

(vii) Valor Nominal Unitário: Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

Atualização Monetária: o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário será atualizado monetariamente pela variação acumulada positiva do IPCA, apurado e divulgado mensalmente, em cada Período de Capitalização, sendo o produto da atualização monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou, se for o caso, ao saldo do Valor Nominal Unitário calculado de forma *pro rata temporis* por dias, conforme a fórmula abaixo:

O cálculo da atualização monetária do último período é apurado pela fórmula

$$\boxed{VNA = VNB \times C}$$

Onde:

VNA: valor nominal unitário atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNB: valor nominal unitário na Data de Emissão dos CRI, ou após incorporação de juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C: Fator da variação acumulada positiva 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 do CRI. Após a Data de Aniversário do CRI, 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 da Primeira Integralização do CRI ou a última Data de Aniversário, conforme definido abaixo, e a data de cálculo, sendo dcp um número inteiro;

dct: Número de dias corridos entre a última e a próxima Data de Aniversário do CRI, sendo dct um número inteiro. Para o cálculo da atualização monetária na primeira Data de Aniversário, dct será considerado como a quantidade de dias corridos entre o dia 10 subsquente e antecessor a data de integralização.

DS JUR DS CTS DS E DS amc

No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, será utilizado para a atualização monetária do Valor Nominal Unitário, ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, o seu substituto legal ou, na sua falta, o IGPM.

No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA e do IGPM por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral para que os Titulares dos CRI definam, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado. Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas no Termo de Securitização, o último índice do IPCA ou do IGPM, conforme o caso, divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e a Devedora quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

Na ocorrência de Resgate Antecipado, a atualização monetária prevista neste Termo de Securitização será realizada *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula prevista neste Termo de Securitização. Nesse caso, o Período de Capitalização será encerrado na data da realização do Resgate Antecipado conforme item (xviii) abaixo.

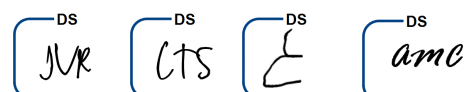
(viii) Prazo e Data de Vencimento dos CRI: Os CRI terão prazo de vencimento de 2.904 (dois mil novecentos e quatro) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 10 de outubro de 2028, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.

(ix) Remuneração: Os CRI farão jus à Remuneração, conforme item 7.1 abaixo.

(x) Regime Fiduciário: o Regime Fiduciário será instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI e sobre a Conta do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 9º e 10º da Lei nº 9.514, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

(xi) Local de Pagamento: os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, em qualquer data de pagamento da Remuneração, ou de amortização do Valor Nominal Unitário ou de seu saldo, conforme o caso, a Securitizadora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Securitizadora.

(xii) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: o não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer

 DS JVR DS CTS DS E DS amc

acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

(xiii) Coobrigação da Emissora: Não há.

(xiv) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: Os CRI serão depositados (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, operacionalizado e administrado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

(xv) Data de Emissão dos CRI: A data de emissão dos CRI será 28 de outubro de 2020.

(xvi) Local de Emissão: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

(xvii) Classificação de Risco: A Emissão não contará com classificação de risco.

(xviii) Possibilidade de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI e de Amortização Obrigatória Parcial dos CRI: As possibilidades de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI e de Amortização Obrigatória Parcial dos CRI estão definidas na cláusula 8 abaixo.

(xix) Ordem de Alocação dos Pagamentos: o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: (i) despesas do Patrimônio Separado, (ii) Encargos Moratórios; (iii) Remuneração dos CRI; e (iv) amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso. Observado o caso de Amortização Extraordinária Obrigatória, em que os recursos oriundos da Amortização Extraordinária Obrigatória serão utilizados de forma linear para as respectivas parcelas, ou seja, proporcionalmente para cada pagamento subsequente;

(xx) Fundo de Despesas: O pagamento das Despesas, das Despesas Extraordinárias e das Parcelas Iniciais, serão de responsabilidade única e exclusiva da Devedora, conforme previsto na CCB, sendo que o montante de R\$ 640.295,97 (seiscentos e quarenta e mil duzentos e noventa e cinco reais e noventa e sete centavos), será transferido para a Conta do Patrimônio Separado pela Cedente, por conta e ordem da Devedora, para fins de constituição do Fundo de Despesas. Caso o Fundo de Despesas seja insuficiente, as despesas serão pagas diretamente pela Devedora e/ou pelos titulares dos CRI, com recursos do Patrimônio Separado, conforme o caso, nos termos previstos neste Termo de Securitização. Para tanto, a Emissora deverá enviar à Devedora, com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência em relação à data em que a Despesa será devida, o boleto, fatura e/ou as informações necessárias para que a Devedora realize o pagamento de referida Despesa.

(xxi) Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial

DS DS DS DS
JKR CTS E amc

ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago.

Distribuição e Prazo de Colocação

5.2. Os CRI serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, sendo a distribuição realizada pela Securitizadora, na forma do artigo 9 da Instrução CVM 414.

5.3. A Oferta restrita será realizada diretamente pela Emissora, nos termos do art. 9 da Instrução CVM 414, e é destinada apenas à investidores que atendam às características de Investidores Profissionais, nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM 539 e do artigo 3 da Instrução CVM 476, respeitadas eventuais vedações ao investimento no CRI ofertado previstas na regulamentação em vigor.

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

5.5. 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 não foi registrada na CVM (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na instrução CVM 476, e observado a Cláusula 5.7 abaixo. Ademais, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando sua condição de investidor profissional, nos termos definidos neste Termo.

5.6. O valor de Emissão não pode ser aumentado em nenhuma hipótese.

5.7. A Oferta será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores, ou a exclusivo critério de Emissora, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados do início da distribuição dos CRI, o que ocorrer primeiro.

5.8. Cabe à Emissora informar à CVM, em conformidade com o artigo 8º e 7º da Instrução CVM 476, o início da Oferta, no prazo de até 05 (cinco) Dias úteis contados da primeira procura à potenciais investidores, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página de CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no artigo 7 da Instrução CVM 476.

5.9. A comunicação de que trata a Cláusula 5.8 acima, deverá conter as informações indicadas no Anexo 7 A da instrução CVM 476.

5.10. A Securitizadora deverá manter lista contendo (i) o nome das pessoas procuradas; (ii) o número do Cadastro de pessoas físicas (CPF), o Cadastro Nacional de pessoas jurídicas (CNPJ) (iii) a data em que foram procuradas e (iv) a sua decisão em relação à Oferta.

DS DS DS DS
JVR CTS E amc

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

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

5.13. Tendo em vista tratar-se de oferta pública distribuída com esforços restritos, a Oferta não será registrada junto à CVM, nos termos da instrução CVM 476, bem como não será objeto de registro perante a ANBIMA.

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

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

5.16. Em atendimento aos requisitos estabelecidos na Instrução CVM 414, a Emissora declara que atende a regulamentação relacionada (i) ao cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; (ii) ao dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente; (iii) à identificação, cadastro, registro, operações, comunicação, limites e responsabilidade administrativa referentes aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores. Em observância ao previsto acima, a Emissora atesta que observa os procedimentos e obrigações relacionados à atividade de distribuição de valores mobiliários, dispostos nos Capítulos III, VII e VIII da Instrução CVM 505, na Instrução CVM 539 e na Instrução CVM 301.

Destinação dos Recursos

5.17. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento à Devedora, por conta e ordem da Cedente do Valor da Cessão. A Devedora destinará os recursos exclusivamente aos Empreendimentos Alvo.

DS
JVR

DS
CTS

DS
E

DS
AME

5.17.1. Até a Data de Vencimento dos CRI, será possível a alteração, por meio de aditamento ao presente Termo, dos percentuais a serem destinados a cada Empreendimento Alvo relacionado no Anexo V deste Termo.

5.17.2. Conforme disposto na CCB, a Devedora terá a obrigação de:

(i) alocar, na forma disposta na cláusula acima, a totalidade dos recursos líquidos obtidos por meio da CCB até a data de vencimento da CCB; e

(ii) enviar ao Agente Fiduciário dos CRI, comprovação da Destinação dos Recursos, com cópia para a Securitizadora, semestralmente, até o último dia dos mês abril e outubro e até a comprovação da alocação do valor total dos recursos líquidos obtidos por meio da CCB, Relatório nos termos do Anexo V da CCB acompanhado de cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da CCB.

5.17.3. O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir do Relatório, e quando necessário outro documento com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado relatório, nos termos da Cláusula 2.2.1 da CCB. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

5.17.4. Uma vez atingido o valor de destinação dos recursos da CCB, que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, nos termos acima e observados os critérios constantes da CCB, a Devedora e o Agente Fiduciário ficarão desobrigados com relação à comprovação da destinação dos recursos de que trata as cláusulas acima, exceto se em razão de determinação de autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional.

5.17.5. Em razão da possibilidade de Resgate Obrigatório dos CRI, fica certo que as Obrigações da Devedora e do Agente Fiduciários relacionadas à destinação dos recursos perdurarão até a Data de Vencimento dos CRI ou até atingido o valor de destinação dos recursos da CCB conforme Cláusula 5.17.5 acima.

5.18. O Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora poderão solicitar as vias originais das respectivas notas fiscais, caso venha a ser necessário para atender a eventual solicitação da CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador que venha a solicitar essa informação ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora. Caso isso ocorra, a Devedora se obriga a encaminhar as vias originais das notas fiscais, conforme o caso, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação ou no prazo equivalente à metade do prazo estipulado pelo respectivo órgão, dos prazos acima sempre o menor.

DS DS DS DS
JMR CTS E AMC

5.19. O descumprimento das obrigações dispostas nesta cláusula 5.17 deverá ser informado pelo Agente Fiduciário à Emissora e poderá resultar no vencimento antecipado da CCB, na forma prevista na CCB, com o consequente Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.

5.20. O Relatório conterá a informação das despesas da Devedora incorridas nos empreendimentos imobiliários listados no Anexo V ao presente Termo, no curso ordinário dos seus negócios, e serão acompanhadas pelas informações financeiras da Devedora que servirão de base para os Relatórios apresentados. As partes desde já reconhecem referidas informações como suficientes para verificação da destinação dos recursos captados por meio da CCB e, portanto, para fins de caracterização dos créditos representados da CCB como direitos creditórios imobiliários aptos a serem vinculados à emissão dos CRI nos termos da legislação aplicável, sem prejuízo do compromisso da Devedora de apresentar documentos adicionais eventualmente solicitados.

5.21. O Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar a Destinação dos Recursos conforme previsto na CCB e na cláusula 13.4 abaixo.

Das Garantias

5.22. Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, contarão com as seguintes garantias, constituídas e a serem constituídas: (i) Aval da CCB; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) o Fundo de Obras; (v) o Fundo Barnabé; e (vi) o Fundo de Despesas.

5.23. Adicionalmente, os Créditos Imobiliários contarão com o Regime Fiduciário, com consequente constituição do Patrimônio Separado.

5.24. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, diretamente sobre os CRI, que gozarão indiretamente das Garantias. 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.

5.25. As Garantias serão outorgadas em caráter irrevogável e irretratável pela Devedora e pelos Avalistas, conforme o caso, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Operação.

5.26. A Alienação Fiduciária Barnabé, deverá ser devidamente registrada, no cartório de registro de imóveis competente, em até 90 (noventa) dias da Data de Emissão dos CRI, prorrogáveis por igual prazo, em caso de eventuais exigências por parte do Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de Amortização Obrigatória Parcial dos CRI conforme Cláusula 8.2 deste Termo de Securitização.

5.27. Cessões Fiduciária de Recebíveis. Por meio dos Contratos de Cessão Fiduciária, serão cedidos fiduciariamente pela Devedora e pela RenovaHolding, conforme o caso, os recebíveis decorrentes da exploração comercial das unidades autônomas integrantes dos empreendimentos por elas desenvolvidos,


DS JVR DS CTS DS E DS amc

em garantia do cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, nos termos dos Contratos de Cessão Fiduciária.

5.27.1. Para todos os efeitos, a partir do 31º (trigésimo primeiro) mês (inclusive) contado da Data de Emissão e até a integral amortização dos CRI, os recebíveis vinculados aos Contratos de Cessão Fiduciária deverão perfazer, no mínimo, o montante de 120% (cento e vinte por cento) da parcela de principal e Juros Remuneratórios vincenda exatamente subsequente. (“Razão Mínima de Garantia”).

5.27.2. Na hipótese de não atendimento da Razão Mínima de Garantia, a Devedora e as Avalistas deverão: (i) indicar novos recebíveis oriundos de contratos de locação, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, a serem aceitos a exclusivo critério dos Titulares de CRI, aprovado após a realização da diligência jurídica, mediante aprovação em assembleia de Titulares de CRI; ou (ii) realizar amortização extraordinária dos CRI para fins de reenquadramento da Razão Mínima de Garantia. A recomposição da Razão Mínima de Garantia deverá ser concluída em até 60 (sessenta) dias corridos contados do recebimento de notificação a ser encaminhada pela Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, solicitando o reforço da garantia.

Condição Resolutiva. Tão logo o Imóvel São Gualter e o Imóvel Barnabé sejam locados e apresentem fluxo de recebíveis igual ou superior ao fluxo de recebíveis dos alugueres do Imóvel Ekkopark Indaiatuba cedidos pelo Contrato de Cessão Fiduciária Barnabé e a Devedora esteja adimplente com as Obrigações Garantidas, a Devedora, poderá solicitar, por meio de comunicação por escrito à Fiduciária, a liberação dos recebíveis referentes ao Imóvel Ekkopark Indaiatuba cedidos por meio do Contrato de Cessão Fiduciária Barnabé, desde que mantida a Razão Mínima de Garantia após referida liberação.

6. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

6.1. Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização.

6.2. O Preço de Integralização será pago à vista, em moeda corrente nacional, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição e de acordo com os procedimentos adotados pela B3.

6.3. Os CRI que venham a ser integralizados na Primeira Data de Integralização, serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário, sem qualquer Remuneração, nos termos da cláusula 7 abaixo. Os CRI que venham a ser integralizados após a Primeira Data de Integralização, serão integralizados pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização.

6.4. A integralização dos CRI será realizada via B3, e os recursos serão depositados na Conta do Patrimônio Separado e utilizados para o pagamento do Valor da Cessão, na forma prevista na cláusula 5 acima.

6.4.1 Ágio e Deságio: Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio sobre o preço base de subscrição. As eventuais taxas de ágio ou deságio deverão ser uniformes para todos os CRI integralizados na mesma Data de Integralização.

DS DS DS DS
JMR CTS E amc

7. CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO E DA AMORTIZAÇÃO DOS CRI

7.1. Os CRI farão jus à Remuneração equivalente a 8,50% a.a. (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento ao ano), base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos (“Remuneração”).

7.2. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por dias úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento de Remuneração dos CRI, o que ocorrer por último, até o final de cada Período de Capitalização.

7.3. O valor da Remuneração será calculado obedecida a seguinte fórmula:

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

Onde:

“J”: valor da Remuneração acumulada no Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamentos;

“VNA”: Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, informado/calculado 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

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

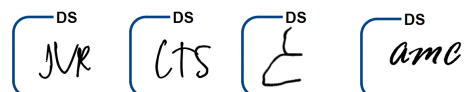
Onde:

$i = 8,5000$ (oito inteiros e cinco décimos).

$dcp =$ Conforme definido acima.

$dct =$ Conforme definido acima.

7.3.1. Observado o disposto na cláusula abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, não houver divulgação do IPCA, será aplicada o último IPCA disponível até o momento para cálculo da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

DS DS DS DS


7.3.2. Caso o IPCA deixe de ser divulgado por prazo superior a 10 (dez) dias, contados da data esperada para apuração ou divulgação, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação do IPCA aos CRI por qualquer motivo, o IPCA será substituído pelo respectivo substituto legal existente na data de verificação de uma das hipóteses acima descritas, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior do novo parâmetro que seria aplicável.

7.3.3. Se não houver substituto legal para o IPCA, o Agente Fiduciário deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias úteis a contar do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Titulares do CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, para os Titulares do CRI definirem, de comum acordo com a Devedora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“Taxa Substitutiva”). Até a deliberação, desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas junto ao Grupo Consultivo Permanente Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Devedora quanto pelos Titulares do CRI, quando da divulgação posterior do IPCA.

7.4. Pagamento da Remuneração. A Remuneração será realizada mensalmente, conforme cronograma constante no Anexo VIII a este Termo de Securitização.

7.5. Amortização. A amortização do saldo do Valor Nominal Unitário será realizada mensalmente, respeitada o Período de Carência, com pagamento a partir do 31º mês contado a partir do da Data de Emissão, com primeiro pagamento em 10 de maio de 2023, conforme previsto no cronograma de pagamentos constante no Anexo VIII ao presente Termo de Securitização.

7.6. A parcela do Valor Nominal Unitário, a ser paga na Data de Pagamento, será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$A_{ai} = VNA \times Tai$$

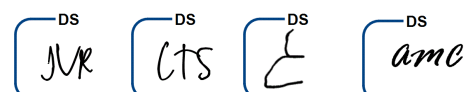
Onde:

“A_{ai}”: valor nominal unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“VNA”: conforme definido acima;

“Tai”: i-ésima taxa de amortização programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o cronograma de pagamento disposto no Anexo VIII.

7.6.1. Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI exclusivamente imputado à Emissora, serão devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, considerando seu patrimônio próprio, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, os Encargos Moratórios.

DS DS DS DS


7.7. Deverá haver um intervalo de 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos pagamentos pela Emissora, na Conta do Patrimônio Separado, e o respectivo pagamento aos Titulares do CRI. Os pagamentos devidos pela Devedora no âmbito da CCB deverão ser realizados até as 16h do dia em que são devidos, sob pena de incidência de Encargos Moratórios, os quais serão devidos pela Devedora e repassados aos Titulares do CRI pela Emissora. Não haverá qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante o intervalo de 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos pagamentos pela Emissora, na Conta do Patrimônio Separado, e o respectivo pagamento aos Titulares do CRI, com exceção da Data de Vencimento.

7.8. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

8. RESGATE ANTECIPADO

Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI

8.1. A Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade dos CRI, na ocorrência de (i) Amortização Extraordinária Facultativa total da CCB; (ii) de um Evento de Vencimento Antecipado Automático da CCB; ou (ii) da deliberação, em Assembleia Geral, pelo Resgate Antecipado da totalidade dos CRI diante da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático da CCB ou (iii) caso a Devedora realize a recompra integral facultativa dos Créditos Imobiliários, no estado em que se encontrarem, conforme previsto na Cláusula 4.5 da CCB.

8.1.1 Serão considerados eventos de recompra compulsória automática dos Créditos Imobiliários (“Eventos de Recompra Compulsória Automática dos Créditos Imobiliários”):

- i) não pagamento pela Devedora de quaisquer obrigações pecuniárias devidas no âmbito da CCB nas datas aqui previstas, exceto se tal inadimplemento for sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data do não pagamento;
- ii) insolvência, pedido de autofalência, falência não elidida ou contestado no prazo legal ou decretação de falência da Devedora e/ou dos Avalistas e/ou de quaisquer sociedades por elas controladas (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) (“Controladas”), direta ou indiretamente, ou qualquer procedimento de insolvência análogo que venha a ser criado por lei, desde que não elidido no prazo legal que vier a ser criado no âmbito de referida lei;
- iii) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Devedora e/ou pelos Avalistas e/ou por suas Controladas, direta ou indiretamente, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo Juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Devedora ou pelas Avalistas, por qualquer de suas

DS DS DS DS
JMR CTS E amc

Controladas, diretas ou indiretas e/ou por qualquer de seus acionistas controladores, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;

iv) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora ou das Avalistas ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei;

v) realização dos seguintes atos pela Devedora ou pelas Avalistas, com relação a CCB, aos demais documentos relacionados à Emissão e aos CRI, ou aos direitos a estes inerentes, em desconformidade com o previsto nestes contratos: cancelamento, revogação, rescisão, distrato ou qualquer forma de alteração, cessão, venda, alienação, transferência, permuta, conferência ao capital, comodato, empréstimo, locação, arrendamento, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, desconto ou qualquer outra forma de transferência ou disposição, inclusive por meio de redução de capital, ou constituição de 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”));

vi) decisão em primeira instância prolatada por qualquer juiz ou tribunal declarando a ilegalidade, nulidade, ineficácia ou inexecutibilidade da CCB e/ou de qualquer documento relacionado à Emissão e aos CRI, ou de quaisquer de suas disposições;

vii) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora e/ou dos Avalistas e/ou de suas Controladas e de sua controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) (“Controladora” ou quando houver mais de uma as “Controladoras”), caso aplicável, no mercado financeiro ou de capitais nacional e internacional, em valor individual ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

viii) redução do capital social da Devedora e/ou das Avalistas e/ou concessão de mútuo a Controladas e Controladoras da Devedora e das Avalistas, exceto (a) nos casos de redução de capital realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações, ou (b) se previamente aprovado pelo Credor, mediante deliberação prévia em assembleia geral de titulares de CRI;

ix) prática, pela Devedora, e/ou pelas Avalistas, de qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, a CCB ou qualquer outro Documento da Operação ou vinculado aos CRI ou qualquer de suas disposições;

x) caso a CCB seja, por qualquer motivo, resilida, rescindida ou por qualquer outra forma, extinta, se a CCB e/ou qualquer de suas disposições, for declarada inválida, ineficaz, nula ou inexecutível, por qualquer lei ou norma regulatória, ou por decisão administrativa, judicial ou arbitral;

DS DS DS DS
JVR CTS E amc

- xi) aplicação dos recursos oriundos da CCB em destinação diversa da Destinação dos Recursos, sem prejuízo de imposição de penalidades pela CVM;
- xii) abandono total ou paralisação total das atividades da Devedora e/ou das Avalistas e/ou de quaisquer de suas Controladoras ou Controladas por prazo superior a 7 (sete) dias, exceto no caso de greve ou pandemia declarada pela Organização Mundial de Saúde (“OMS”), desde que o prazo de paralisação das atividades da Devedora não exceda 30 (trinta) dias;
- xiii) caso os CRI tenham seu registro cancelado perante a B3.

8.1.1.1 Ocorrendo um Evento de Recompra Compulsória Automática dos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá, observados os respectivos prazos de cura, quando aplicável, (i) em até 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que a Emissora tomar ciência, enviar notificação à Devedora informando a declaração da Recompra Compulsória, conforme previsto na CCB; e (ii) após o pagamento do valor correspondente ao Resgate Antecipado pela Devedora, realizar o Resgate Antecipado da totalidade dos CRI e retroceder à Devedora a totalidade dos Créditos Imobiliários, no estado em que se encontrarem, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, ou consulta aos Titulares dos CRI.

8.1.1.2 A Emissora deverá declarar e realizar o Resgate Antecipado da totalidade dos CRI, de forma unilateral e após a realização de consulta aos Titulares dos CRI, por meio de Assembleia Geral, nos termos deste Termo de Securitização, na ocorrência de qualquer dos seguintes eventos de recompra compulsória não automática dos CRI (“Eventos de Recompra Compulsória Não Automática dos Créditos Imobiliários” e em conjunto com os Eventos de Recompra Compulsória Automática, os “Eventos de Recompra dos Créditos Imobiliários”):

- i) protesto de títulos contra a Devedora e/ou as Avalistas e/ou as suas sociedades Controladas, em valor individual ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu equivalente em outras moedas, salvo se, no prazo legal ou no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis, o que for menor, a Devedora e/ou as Avalistas e/ou as Controladas comprovarem que (a) o protesto foi suspenso, cancelado ou susgado por decisão judicial; (b) foram prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;
- ii) descumprimento pela Devedora e/ou pelas Avalistas de qualquer obrigação não pecuniária prevista na CCB, que (i) não seja devidamente sanada no prazo de cura específico aplicável àquela obrigação; ou (ii) em não havendo prazo de cura específico, não seja devidamente sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados de notificação enviada pelo Credor referente ao descumprimento;
- iii) caso as declarações prestadas pela Devedora na CCB e/ou nos demais documentos relacionados aos CRI sejam declaradas falsas, enganosas, incorretas, incompletas, inconsistentes ou insuficientes, na data em que foram prestadas;
- iv) mora ou inadimplemento no pagamento de quaisquer obrigações financeiras da Devedora e/ou das Avalistas e/ou de quaisquer de suas Controladas, direta ou indiretamente, no mercado financeiro ou

DS DS DS DS
JVR LTS E amc

de capitais nacional e internacional, em valor individual ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu equivalente em outras moedas, que não sejam sanados nos prazos de cura previstos nos respectivos contratos;

v) existência e não cumprimento de decisão judicial, arbitral ou administrativa não sujeita a recurso contra a Devedora e/ou as Avalistas e/ou quaisquer de suas Controladas, direta ou indiretamente, cujo valor individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou o equivalente em outras moedas;

vi) abandono parcial ou paralisação parcial das obras do Empreendimento Ekkopark Barcelona, por prazo superior a 30 (trinta) dias, exceto no caso de greve ou pandemia declarada pela OMS, desde que o prazo de paralisação das atividades da Devedora não excederá 60 (sessenta) dias;

vii) alteração no objeto social da Devedora que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora, salvo se com expressa prévia anuência do Credor, mediante deliberação prévia em assembleia geral de titulares de CRI;

viii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão de autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, dispensas, inclusive as ambientais necessárias à manutenção das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pelas Avalistas, exceto (a) no que se referir às licenças e/ou às aprovações em processo de renovação tempestiva e/ou que estejam sendo discutidas de boa-fé pela Devedora e/ou pelas Avalistas, nas esferas judicial ou administrativa, desde que tenham sido obtidos os efeitos suspensivos de sua exigibilidade (caso aplicável) ou caso a Devedora e/ou as Avalistas comprovem que, em decorrência de tal questionamento e enquanto este perdurar, a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização não será exigida; ou (b) se a Devedora e/ou as Avalistas comprovarem a existência de provimento jurisdicional ou autorização por autoridade competente, conforme aplicável, em qualquer uma das hipóteses acima autorizando a continuidade das respectivas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

ix) condenação em primeira instância da Devedora e/ou das Avalistas, de suas Controladas e Controladores, administradores e/ou acionistas agindo em nome da Devedora e/ou das Avalistas, por crimes relacionados às normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a, as normas previstas no Decreto-Lei n.º 2.848/1940, na Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, na Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, na Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, do Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, no *US Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) e no *UK Bribery Act* (conjuntamente, as “Leis Anticorrupção”), conforme aplicáveis;

x) inquérito instaurado por autoridade competente a fim de apurar violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou de qualquer regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, Leis Anticorrupção pela Devedora e/ou pelas Avalistas;

DS DS DS DS
JMR CTS E AmC

- xi) celebração de contratos de mútuo, empréstimos, adiantamentos ou qualquer outra modalidade de crédito e/ou garantias pela Devedora, com seus acionistas diretos ou indiretos, e/ou com pessoas físicas ou jurídicas componentes do grupo econômico a que pertença a Devedora e/ou qualquer de seus administradores, com exceção de (a) mútuos ou empréstimos tomados pela Devedora e/ou pelas suas Controladoras, com cronograma de amortização **subordinado** a esta Emissão, em uma única operação, ou (b) mútuos ou empréstimos concedidos por acionistas e/ou terceiros à Devedora, desde que, seja em uma única operação ou em uma série de operações relacionadas que em conjunto, seja mantido o Índice (conforme abaixo definido);
- xii) questionamento judicial prejudicial aos direitos do Credor, por qualquer pessoa não mencionada na alínea (xii) da Cláusula 13.1 acima, da CCB, anulando parcialmente, questionando a validade de cláusulas ou revisando parcialmente os termos e condições da CCB, desde que tal questionamento não tenha sido elidido no prazo de 10 (dez) dias corridos;
- xiii) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental brasileira que resulte (a) na incapacidade da Devedora e/ou das Avalistas de gerir seus negócios, desde que tal desapropriação, confisco ou outra medida afete a capacidade de pagamento, pela Devedora e/ou pelas Avalistas, de suas obrigações relativas a CCB e/ou (b) na efetiva perda, pela Devedora e/ou pelas Avalistas, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou de parte substancial de seus bens ou ativos, mediante a imissão da posse pela respectiva autoridade governamental;
- xiv) inclusão, em acordo societário ou estatuto social da Devedora, de dispositivo que importe em restrições ou prejuízo à capacidade de pagamento das obrigações financeiras decorrentes da CCB;
- xv) caso os CRI tenham seu registro suspenso perante a B3 e tal suspensão não seja revertida pela Devedora no prazo de até 1 (um) Dia Útil;
- xvi) alteração do controle acionário, direto ou indireto da Devedora, conforme a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto nos casos em que tenha sido obtida expressa e prévia anuência do Credor, mediante deliberação prévia em assembleia geral de titulares de CRI;
- xvii) fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Devedora que implique mudança de controle (conforme a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Devedora na forma prevista no item (xxi) desta Cláusula 13.2, exceto (a) no caso de incorporação pela Devedora de qualquer Controlada; (b) no caso de criação de subsidiárias e filial, pela Devedora; (c) tenha sido obtida expressa e prévia anuência do Credor, mediante deliberação prévia em assembleia geral de titulares de CRI;
- xviii) não cumprimento da Razão Mínima de Garantia, nos termos e prazos de cura estabelecidos nos Contratos de Cessão Fiduciária;
- xix) descumprimento, pela Devedora, da Legislação Socioambiental (conforme abaixo definida), não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento, exceto nos casos

DS DS DS DS
JMR CTS E amc

em que o referido descumprimento esteja sendo discutido de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial.

8.1.1.3 A Devedora comunicará a Emissora e o Agente Fiduciários dos CRI sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Recompra dos Créditos Imobiliários no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da ocorrência. O descumprimento desse dever de informar pela Devedora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação.

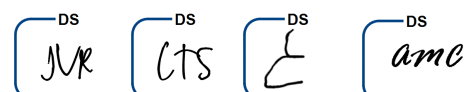
8.1.1.4 Ocorrendo um Evento de Recompra Compulsória Não Automática, a Emissora deverá, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data em a Emissora tomar ciência da ocorrência do referido Evento de Recompra Compulsória Não Automática: (i) convocar uma Assembleia Geral, que deverá ser realizada dentro de 15 (quinze) dias contados da data da convocação, para deliberar sobre a aprovação ou não da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, com o consequente Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso; (ii) declarar ou não o vencimento antecipado das obrigações decorrentes da CCB; e (iii) enviar notificação à Devedora a respeito do respectivo Evento de Recompra Compulsória Não Automática e da decisão dos Titulares dos CRI.

8.1.1.5 Caso, na Assembleia Geral de que trata a Cláusula 8.1.1.2 acima, os Titulares dos CRI representando no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, deliberem pela realização do Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI. Em qualquer outra hipótese, incluindo, sem limitação, a não instalação da Assembleia Geral, a não manifestação dos Titulares dos CRI ou ausência do quórum necessário para deliberação, a Emissora **não** deverá realizar o Resgate Antecipado da totalidade dos CRI.

8.1.2 O Resgate Antecipado dos CRI será realizado por meio do pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, correspondente ao saldo do Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente acrescido da Remuneração calculada no Período de Capitalização respectivo, e de Encargos Moratórios, se aplicável, por meio de procedimento adotado pela B3, em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento, pela Emissora, dos valores devidos pela Devedora, em virtude da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, acrescido ou não de prêmio, conforme previsto no item 8.1 acima.

8.1.3. No prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da ciência pela Emissora da ocorrência de Evento de Recompra Compulsória Automática que ensejou o Resgate Antecipado ou da Assembleia Geral que deliberar pelo Resgate Antecipado, conforme o caso, a Emissora notificará o Agente Fiduciário e a B3, com relação ao Resgate Antecipado, informando: (i) o valor do Resgate Antecipado; (ii) a data prevista para realização do pagamento pela Devedora, e, consequentemente, pela Emissora; e (iii) demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento dos Titulares dos CRI.

8.1.4. Caso a Emissora deixe de efetivar o Resgate Antecipado, em razão do inadimplemento da Devedora, sem prejuízo da imediata excussão das Garantias, sobre valor do Resgate Antecipado incidirão Encargos Moratórios, enquanto perdurar a mora da efetivação do Resgate Antecipado.



8.1.5. O acompanhamento dos Eventos de Recompra dos Créditos Imobiliários que não estiverem diretamente vinculados ao adimplemento das obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários, será realizado pelo Agente Fiduciário, em conjunto com a Cessionária.

Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial dos CRI

8.2. A Emissora deverá realizar Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial dos CRI, proporcional à totalidade dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, na ocorrência de Amortização Extraordinária Parcial da CCB, conforme o disposto na cláusula 4.3 da CCB.

8.2.1. Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória da CCB, o valor devido pela Emissora será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a ser amortizado, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização, ou data do pagamento da Remuneração anterior, conforme o caso e demais encargos devidos e não pagos até a data de realização da Amortização Extraordinária Obrigatória da CCB.

8.2.2 A Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial dos CRI somente será realizada mediante envio de comunicação aos Titulares dos CRI ao Agente Fiduciário dos CRI e à B3, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência em relação à data em que a Emissora realizará a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, sendo que referida comunicação deverá informar: (i) a data de realização da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, que deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil; (ii) o percentual e o correspondente montante do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado; (iii) a aplicação na Destinação dos Recursos de montante ao menos equivalente ao Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória da CCB pela Devedora; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, que seguirá os procedimentos da B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3, ou de acordo com os procedimentos do Escriturador para os CRI que não estiverem custodiados eletronicamente na B3.

9. ORDEM DE PAGAMENTOS

9.1. Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos valores devidos no âmbito do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários, 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:

- (i) Despesas e Despesas Extraordinárias do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;
- (ii) Encargos Moratórios, caso existentes;
- (iii) Remuneração vencida;
- (iv) Remuneração;

DS DS DS DS
JMR CTS E AMC

- (v) Amortização, conforme previsto neste Termo;
- (vi) Recomposição do valor de constituição do Fundo de Despesas, se for o caso; e
- (vii) Amortização Extraordinária, caso Razão Mínima de Garantia esteja desenquadrada.

9.1.3. Sem prejuízo do acima disposto, os CRI não serão considerados, em nenhuma hipótese, inadimplidos quando amortizados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos vigente à época, acrescidos da respectiva remuneração.

9.2. Quaisquer transferências realizadas pela Emissora aos Titulares dos CRI serão realizadas líquidas de tributos, ressalvado o direito da Emissora aos benefícios fiscais decorrentes do pagamento de referidos tributos.

9.3. Após o cumprimento integral da Ordem de Pagamento prevista no item 9.1 acima, incluindo, ainda, quaisquer multas, encargos ou penalidades decorrentes, se houver recursos livres no Patrimônio Separado, integrando o conceito de créditos imobiliários, esses serão integralmente de titularidade da Emissora.

9.4. No mês subsequente a identificação da performance Cessão Fiduciária de Recebíveis é suficiente para cumprir com o pagamento da remuneração e amortização, o Fundo de Despesas deverá ser liberado até o limite das duas parcelas de juros e amortização dos dois próximos meses seguintes a data de pagamento em análise.

10.1 FUNDO DE DESPESAS

10.1.1 Deverá ser retido na Conta do Patrimônio Separado o montante equivalente ao necessário para constituir, na Primeira Data de Integralização, o Fundo de Despesas.

10.1.2 Uma vez constatado que o fluxo mensal de recebíveis objeto dos Contratos de Cessão Fiduciária corresponde a 2 (duas) parcelas subsequente de pagamento da remuneração dos CRI, o Fundo de Despesas será alterado, de forma que o novo valor retido passará a ser o equivalente a 2 (duas) parcelas subsequente de pagamento da remuneração dos CRI, conforme calculado e retido pela Securitizadora, e os recursos excedentes serão liberados à Conta de Livre Movimentação. Caso, a qualquer momento, seja verificado que o fluxo dos recebíveis objeto dos Contratos de Cessão Fiduciária corresponde a valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas: (i) a Devedora deverá aportar recursos na Conta do Patrimônio Separado em até 5 (cinco) Dias Úteis da comunicação pela Securitizadora nesse sentido; e (ii) todos os recursos excedentes na Conta do Patrimônio Separado após o pagamento dos CRI ficarão retidos até a completa recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

10.1.3 Caso os valores depositados disponíveis na Conta do Patrimônio Separado não sejam suficientes para a recomposição do valor mínimo do Fundo de Despesas, a Devedora estará obrigada a recompor o Fundo de Despesas no montante mínimo necessário para que o valor do Fundo de Despesas



seja observado, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição em até 3 (Dias Úteis), mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado.

10.1.4 Se, por qualquer motivo, a Devedora deixar de realizar a transferência de recursos à Emissora para recomposição do Fundo de Despesas, será facultada à Emissora a convocação de Assembleia de Titulares de CRI para deliberar acerca do pagamento das Despesas, sendo que a Emissora ficará dispensada de tomar quaisquer providências referentes ao pagamento das Despesas caso os Titulares de CRI não cheguem a um consenso acerca da recomposição do Fundo de Despesas.

10.1.5 A Emissora apurará o saldo do Fundo de Despesas e, quando necessário, transferirá os recursos que estiverem disponíveis no Patrimônio Separado para recomposição do Fundo de Despesas.

10.1.6 No curso ordinário da Emissão, a Emissora manterá o montante que compõe o Fundo de Despesas depositado na Conta do Patrimônio Separado e/ou aplicado em Investimentos Permitidos, recompondo o Fundo de Despesas sempre que ocorrer a sua utilização, observada a ordem de pagamentos da Cláusula 9, acima.

10.1.7 Caso, quando da quitação integral de todas as obrigações existentes no âmbito dos CRI e após a quitação de todas as Despesas incorridas e liquidação do Patrimônio Separado, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas, a Emissora deverá transferir o montante excedente para a Conta de Livre Movimentação da Devedora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da referida quitação.

10.2 FUNDO DE OBRAS

10.2.1. Deverá ser retido na Conta do Patrimônio Separado o montante equivalente ao Valor do Fundo de Obras necessário para constituir, na Primeira Data de Integralização, o Fundo de Obras.


10.2.2. Os recursos do Fundo de Obras poderão ser aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado nos Investimentos Permitidos.

10.2.3. A Emissora realizará mensalmente na Data de Pagamento de Remuneração dos CRI subsequente, na Conta de Livre Movimentação, a liberação do Valor de Medição para a conclusão do Empreendimento Ekkopark Barcelona de acordo com o Relatório de Evolução da Obra.

10.2.4. A Devedora deverá contratar as suas expensas a Empresa de Engenharia Independente para verificar mensalmente a evolução das obras do Empreendimento Ekkopark Barcelona e elaborar o Relatório de Evolução da Obra e o Valor de Medição. Adicionalmente, a Empresa de Engenharia Independente realizará o monitoramento das unidades não comercializadas do Empreendimento Ekkopark Barcelona.

11. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Nos termos previstos no artigo 9º da Lei 9.514, será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a CCI, e a Conta do Patrimônio Separado e sobre qualquer valor que venha a ser depositado na Conta do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

The image shows four blue square stamps arranged horizontally. Each stamp has the letters 'DS' in the top right corner and a handwritten signature or initials inside. From left to right, the signatures appear to be 'JR', 'CTS', a stylized signature, and 'amc'.

11.2. Nos termos dos artigos 9º a 16 da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui o Regime Fiduciário para constituição do Patrimônio Separado sobre:

- (i) os Créditos Imobiliários, representados pela CCI;
- (ii) o Fundo de Liquidez, conforme o caso;
- (iii) Investimentos Permitidos;
- (iv) os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado;
- (v) dos recursos do Fundo de Liquidez, enquanto não investidos em Investimentos Permitidos;
- (vi) dos valores referentes à integralização dos CRI; e
- (vii) os bens e/ou direitos, acessórios ou não, decorrentes dos bens e/ou direitos indicados nos itens (i) a (vii) acima, conforme aplicável.

11.3. Os bens e direitos sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, nos termos do item 11.1 acima: (i) são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97; e (ii) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização, estando isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

11.4. O Patrimônio Separado deverá ser isento de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos respectivos CRI.

11.4.1. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado.

11.4.2. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.

11.4.3. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário convocar Assembleia Geral para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

DS DS DS DS
JVR LTS E AMC

11.5. Os Créditos do Patrimônio Separado: (i) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

Administração do Patrimônio Separado

11.6. Observado o disposto na cláusula 15, abaixo, a Emissora, em conformidade com a Lei 9.514: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá o registro contábil independente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, que será encerrado em 30 de junho de cada ano.

11.6.1. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por, culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar ou por administração temerária, ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

11.6.2. Em contrapartida ao desempenho das atividades ora previstas, sem prejuízo das demais atividades a serem desempenhadas pela Emissora previstas neste Termo de Securitização, a Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração.

11.6.3. A Taxa de Administração será custeada pela Emissora, respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas.

11.6.4. A Emissora deverá tomar todas as providências judiciais ou administrativas necessárias de forma a manter o Patrimônio Separado isento de quaisquer dívidas tributárias, trabalhistas ou previdenciárias diretamente relacionadas a Emissora, sendo que nesta previsão não estão incluídos atos e acontecimentos oriundos a esta Emissão e à outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora, conforme venha a ser exigido por força da previsão estabelecida no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, obrigando-se inclusive a: (i) solicitar a exclusão judicial ou administrativa, conforme seja o caso, do Patrimônio Separado como responsável pelo pagamento de tais contingências; e/ou (ii) ressarcir o Patrimônio Separado de todo e qualquer valor que venha a ser subtraído do Patrimônio Separado por força de tais contingências, mantendo, assim, o fluxo do CRI inalterado.

11.6.5. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Oferta dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário dos CRI. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, e um evento de resgate estiver em curso, os titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, serem reembolsados pela Devedora após a realização do Patrimônio Separado, podendo a Emissora, inclusive, utilizar os recursos levantados

DS DS DS DS
JMR CTS E AMC

na excussão e/ou execução de garantias eventualmente constituídas para pagamento destas despesas prioritariamente ao pagamento da Amortização e Remuneração dos CRI.

11.6.6. A Taxa de Administração será acrescida 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), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

12. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

12.1. Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização, nos demais Documentos da Operação e nos Documentos Comprobatórios, a Emissora, neste ato declara e garante que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, da Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas no presente Termo de Securitização não infringem ou contrariam: (a) qualquer contrato ou documento no qual a Emissora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (c) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face da Emissora e que afete a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades;
- (v) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional ou já concedidos, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos do presente Termo de Securitização ou para realização da Emissão;
- (vi) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;

DS DS DS DS
JMR CTS E AmC

(vii) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(viii) cumpre as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios em todos os seus aspectos relevantes;

(ix) cumpre a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista e previdenciária, zelando sempre para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os trabalhadores da Emissora estejam sempre devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; e (d) cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança públicas;

(x) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei ou está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativas ou judicial;

(xi) os documentos e informações fornecidos no âmbito da Emissão são corretos, verdadeiros, completos e precisos e estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre a Emissora, tendo sido disponibilizadas informações sobre as transações relevantes da Emissora, bem como sobre os direitos e obrigações materialmente relevantes delas decorrentes;

(xii) verificará, no limite das informações prestadas pela Cedente, a existência do lastro dos CRI, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão;

(xiii) é e será a única e legítima titular do lastro dos CRI;

(xiv) no seu melhor conhecimento, o lastro dos CRI encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

(xv) não omitiu nem omitirá nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;

(xvi) não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei 7.492, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei 9.613;

(xvii) cumpre, bem como faz com que suas Controladas cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção,

DS DS DS DS
JVR CTS E amc

na medida em que (a) mantém condutas internas que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Termo de Securitização; e (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

(xviii) não tem conhecimento de existência de violação e indício de violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção, pela Emissora ou suas Controladas; e

(xix) não tem conhecimento de existência de procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

12.2. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora se obriga, adicionalmente, a:

(i) utilizar os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, se for o caso, para o pagamento dos custos de administração e obrigações, inclusive as fiscais do Patrimônio Separado e dos valores devidos aos titulares de CRI;

(ii) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

(iii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

(iv) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:

(a) dentro de 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, auditados por auditor registrado na CVM, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

(b) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, ou em prazo inferior, se assim determinado por autoridade competente, contados de solicitação recebida do Agente Fiduciário, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;

DS DS DS DS
JVR LTS E AMC

- (c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis ou em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
- (d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM 358, e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI; e
- (e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa, relacionada a ou que possa de qualquer forma impactar os CRI, recebida pela Emissora em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;
- (v) preparar suas demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações;
- (vi) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria independente, registrada na CVM;
- (vii) observar as disposições da Instrução CVM 358, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (viii) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido no artigo 2º da Instrução CVM 358;
- (ix) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (x) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento;
- (xi) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, inclusive a ocorrência de qualquer evento de resgate do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários;
- (xii) efetuar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:

DS DS DS DS
JVR CTS E amc

- (a) publicação ou divulgação, conforme o caso, de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei, envio de comunicações e notificações;
- (b) extração de certidões, despesas cartorárias e envio de tais documentos, fotocópias, digitalizações;
- (c) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
- (d) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável, assessoria legal, honorários advocatícios;
- (xiii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (xiv) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
- (xv) não realizar negócios e/ou operações: (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (xvi) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xvii) comunicar, em 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável de qualquer pessoa ativa e proba, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xviii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xix) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;

DS DS DS DS
JMR CTS E amc

(xx) manter:

(a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e

(c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal;

(xxi) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos titulares de CRI;

(xxii) fornecer aos titulares dos CRI e/ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, ou em prazo inferior, se assim determinado por autoridade competente, informações relativas aos Créditos Imobiliários;

(xxiii) caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos titulares dos CRI por meio de Assembleia Geral ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento, observado o disposto na cláusula 13.9 abaixo, em relação ao Agente Fiduciário. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;

(xxiv) informar e enviar declaração anual, o organograma societário, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário e que não possam ser por ele obtidos de forma independente, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. A declaração anual, assinada pelo (s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, deverá atestar que (a) permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização; (b) a inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora; e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social;

(xxv) calcular diariamente o valor unitário dos CRI;

(xxvi) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;

DS DS DS DS
JVR CTS E amc

(xxvii) observar a legislação ambiental e trabalhista vigentes, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive, mas não limitado, ao que se refere à inexistência de trabalho análogo ao escravo e infantil, conforme verificado (a) por decisão administrativa não passível de recurso ou existência de sentença transitada em julgado contra a Emissora em razão de tal inobservância ou incentivo; ou (b) pela inclusão da Emissora em qualquer espécie de lista oficial emitida por órgão governamental brasileiro de sociedades que descumpram regras de caráter socioambiental;

(xxviii) assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Emissão não sejam empregados em (a) qualquer oferta, promessa ou entrega de pagamento ou outra espécie de vantagem indevida a funcionário, empregado ou agente público, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos, em âmbito nacional ou internacional, ou a terceiras pessoas relacionadas; (b) pagamentos que possam ser considerados como propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou atos de corrupção em geral em relação a autoridades públicas nacionais e estrangeiras; e (c) qualquer outro ato que possa ser considerado lesivo à administração pública nos termos das Leis Anticorrupção; e

(xxix) observar, cumprir e/ou fazer cumprir, por si, por suas coligadas e seus representantes toda e qualquer Lei Anticorrupção, bem como abster-se de praticar quaisquer Condutas Indevidas, devendo (a) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais e/ou os demais prestadores de serviços, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira; (d) adotar programa de integridade, nos termos do Decreto 8.420; e (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis ao Agente Fiduciário, que poderá tomar todas as providências, conforme previsto no Termo de Securitização.

12.3. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória a elaboração mensal de um relatório mensal, conforme Anexo 32-II da Instrução CVM nº 480, devendo ser disponibilizado na CVM, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.:

12.4. A Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos investidores, devendo, portanto, comunicar o Agente Fiduciário e os investidores, em até 2 (dois) Dias Úteis, caso qualquer das declarações se tornem inverídicas, imprecisas ou incorretas.

12.5. É vedado a Emissora, nos termos do artigo 16-A da Instrução da CVM 414:

(i) adquirir direitos creditórios ou subscrever títulos de dívida de partes a ela relacionadas com o propósito de lastrear suas emissões, salvo: a) no caso de ofertas destinadas exclusivamente a sociedades que integram o seu grupo econômico; ou b) quando as partes relacionadas forem instituições financeiras e a cessão observar os normativos editados pelo Conselho Monetário Nacional e pelo Banco Central do Brasil;

(ii) prestar garantias utilizando os bens ou direitos vinculados aos CRI;

DS DS DS DS
JMR CTS E AMC

- (iii) receber recursos provenientes dos Créditos Imobiliários em conta corrente não vinculada aos CRI;
- (iv) adiantar rendas futuras aos titulares dos CRI;
- (v) aplicar no exterior os recursos captados com a emissão dos CRI; e
- (vi) receber a prazo os recursos da emissão dos CRI.

13. AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. A Emissora nomeia e constitui o Agente Fiduciário, que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da Lei 9.514 e do presente Termo de Securitização, representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

13.2. O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- (iii) 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;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, conforme posteriormente alterada, para exercer a função que lhe é conferida;
- (vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução CVM 583 e disposta na declaração constante do Anexo VII deste Termo de Securitização;
- (vii) verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização;
- (viii) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Instrução CVM 583, tratamento equitativo a todos os titulares de CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários de emissão da Emissora, sociedade coligada, Controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

DS DS DS DS
JMR CTS E amc

(ix) o Agente Fiduciário presta serviços de agente fiduciário nas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis de agronegócios da Emissora listadas no Anexo VI a este Termo de Securitização;

(x) ter verificado no momento de aceitar a função a veracidade e a consistência das demais informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(xi) observa e observará, no exercício de sua função e na qualidade de agente fiduciário, todos os deveres previstos no artigo 11 da Instrução CVM 583; e

(xii) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções.

13.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a Data de Vencimento; ou (ii) enquanto a Emissora não quitar suas obrigações perante os titulares de CRI; ou (iii) sua efetiva substituição pela Assembleia Geral, conforme aplicável.

13.4. Constituem deveres do Agente Fiduciário, dentre aqueles estabelecidos na Instrução CVM 583:

(i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

(ii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

(iii) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado;

(iv) promover, na forma prevista na cláusula 15 abaixo, a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Geral;

(v) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação de assembleia para deliberar sobre sua substituição;

(vi) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(vii) acompanhar a observância e periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os titulares de CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Instrução CVM 583, sobre omissões ou inconsistências constantes de tais informações

(viii) convocar, quando necessário, Assembleia Geral, observados os procedimentos descritos no presente Termo de Securitização;

DS DS DS DS
JVR LTS E AMC

- (ix) comparecer à Assembleia Geral a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (x) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas que preveem obrigações de fazer ou de não fazer;
- (xi) verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos (conforme definido na CCB);
- (xii) comunicar os Titulares de CRI, de qualquer inadimplemento pela Emissora de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas à eventuais garantias e as cláusulas contratuais destinadas a proteger os interesses dos titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de ciência pelo Agente Fiduciário;
- (xiii) elaborar e disponibilizar aos titulares de CRI, em até 4 (quatro) meses contados do encerramento do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante tal exercício em relação aos CRI, nos termos do artigo 15 da Instrução da CVM 583;
- (xiv) acompanhar a prestação de informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório de que trata o item (xiii) acima, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (xv) opinar sobre a suficiência das informações constantes de eventuais propostas de modificação das condições dos CRI;
- (xvi) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (xvii) adotar todas as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos créditos dos Titulares de CRI, bem como a realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (xviii) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das demais informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (xix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xx) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus respectivos aditamentos sejam registrados junto aos órgãos competentes, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

DS DS DS DS
JMR CTS E AMC

(xxi) manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seu endereço, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;

(xxii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protestos, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, da localidade onde se situe o bem dado em garantia, caso aplicável, ou a sede ou domicílio da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso;

(xxiii) disponibilizar o valor unitário de cada CRI calculado pela Emissora, aos Titulares de CRI, por meio eletrônico e de comunicação direta de sua central de atendimento ou de sua página na rede mundial de computadores; e

(xxiv) fornecer, uma vez satisfeitos os créditos dos Titulares de CRI e extinto o Regime Fiduciário, à Emissora termo de quitação de suas obrigações de administração do Patrimônio Separado, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis.

13.5. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes (i) uma parcela única referente a implementação no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do Termo de Securitização e (ii) as parcelas anuais de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, por conta da Emissora, e as demais nos mesmo dia dos anos subsequentes. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será devida a título de “abort fee”.

13.6. As parcelas citadas acima serão reajustadas pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die.

13.7. As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido) e o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

13.8. A primeira parcela dos honorários do Agente Fiduciário poderá ser faturada por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36.

DS DS DS DS
JMR CTS E amc

13.9. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

13.10. Despesas. A Emissora ressarcirá, com recursos do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

- i. publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- ii. despesas com conferências e contatos telefônicos;
- iii. obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos;
- iv. locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;
e
- v. conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações.

13.11. O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

13.12. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas,

DS DS DS DS
JVR CTS E amc

depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

13.13. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado, ou pelos investidores, conforme o caso.

13.14. Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução das garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iv) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

13.15. O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo agente fiduciário assuma, nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, uma Assembleia Geral, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

13.15.1. A Assembleia Geral a que se refere a cláusula anterior poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes deste termo final do prazo referido na cláusula 13.8, acima, caberá à Emissora efetuar-lá.

13.15.2. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e deverá ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis a contar do registro de tal aditamento junto ao Custodiante.

13.15.3. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Geral convocada na forma prevista pela cláusula 14, abaixo.

DS DS DS DS
JMR CTS E amc

13.15.4. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

13.15.5. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

13.16. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista no presente Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos titulares de CRI, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583 e do artigo 13, inciso II da Lei 9.514.

13.17. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado.

13.18. Fica vedado ao Custodiante e ao Agente fiduciário, bem como a partes a eles relacionadas, ceder ou originar, direta ou indiretamente, direitos creditórios para os certificados nos quais atuem.

13.19. O Agente Fiduciário não fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas por estes. 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 CVM 583 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.

13.20. 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.

13.21. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares do 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 do CRI reunidos em Assembleia Geral, sendo certo que o Agente Fiduciário se responsabilizará por qualquer ato ou manifestação tomada e que não tenha sido aprovada pelos Titulares do CRI reunidos em Assembleia Geral.

14. ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CRI

DS DS DS DS
JVR CTS E AmC

14.1. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observado o disposto nesta cláusula.

14.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada pela Devedora, pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, mediante publicação de edital em jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para a divulgação de suas informações societárias, por 3 (três) vezes, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e com antecedência mínima de 8 (oito) dias, em segunda convocação. Sendo certo que, a primeira e a segunda convocação poderão ser realizadas no mesmo edital de publicação uma vez respeitados os prazos aqui previstos.

14.2.1. A convocação da Assembleia Geral por solicitação dos Titulares de CRI, deve: (i) ser dirigida à Emissora ou ao Agente Fiduciário, que devem, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes; e (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais titulares.

14.2.2. A Emissora ou o Agente Fiduciário devem disponibilizar aos Titulares de CRI todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral.

14.3. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula, será considerada regular a Assembleia Geral à qual comparecerem todos os Titulares de CRI.

14.4. Os Titulares de CRI poderão votar em Assembleia Geral por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica (digital), observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Geral prevista neste Termo, desde que a Emissora possua sistemas ou controles necessários para tanto, o que deverá ser devidamente informado na convocação.

14.5. Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 9.514 e 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. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais.

14.6. Sem prejuízo do disposto na cláusula 15.2 abaixo, a Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de CRI em Circulação, em primeira convocação, ou 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de CRI presentes em segunda convocação.

14.7. A Emissora poderá convocar quaisquer terceiros para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

DS DS DS DS
JVR CTS E AMC

14.8. Não podem votar na Assembleia Geral e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (i) a Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; e (ii) os Prestadores de Serviços da Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas.

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

14.9. As deliberações em Assembleias Gerais, com exceção à disposições específicas contidas nas demais cláusulas, serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem a 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação, em primeira convocação ou 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de CRI presentes em segunda convocação.

14.9.1. As deliberações em Assembleias Gerais que impliquem: (i) a alteração da Remuneração ou Amortização, ou de suas datas de pagamento, bem como dos Encargos Moratórios; (ii) a alteração da Data de Vencimento; (iii) as alterações dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, nos Eventos de Vencimento Antecipado ou do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ou, inclusive, no caso de renúncia ou perdão temporário; (iv) as alterações na presente cláusula 14, dependerão de aprovação de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos votos favoráveis de titulares de CRI em Circulação presentes na Assembleia em primeira ou em segunda convocação.

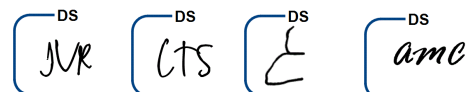
14.9.2. Os Documentos da Operação poderão ser alterados e aditados, independentemente de deliberação de Assembleia Geral ou de consulta aos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente (i) da necessidade de atendimento de exigências da B3 ou da CVM, ou em consequência de normas legais regulamentares; (ii) da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para o Debenturista; (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos no Termo de Securitização dos CRI; (v) decorrer da correção de erros formais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e, por consequência, nos CRI; ou (vi) alterações cujas autorizações já estejam previstas nos documentos da operação.

14.10. As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

14.11.1 Observado o quórum descrito na cláusula 14.10 acima, este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos certificados de recebíveis imobiliários dos investidores dissidentes.

15. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

15.1. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente


DS
DS
DS
DS
JKR CTS E amc

Fiduciário deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência da ocorrência do evento, uma Assembleia Geral para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado:

- (i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência da Emissora não elidido e/ou contestado, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstos nos instrumentos celebrados com os prestadores de serviço da Emissão, tais como Agente Fiduciário, Banco Liquidante, Custodiante e Escriturador, desde que, comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo instrumento aplicável;
- (v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados do inadimplemento;
- (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado da data em que a obrigação era devida;
- (vii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; e
- (viii) decisão judicial transitada em julgado por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção.

15.2. A Assembleia Geral mencionada na cláusula 15.1, acima, 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, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta dos Titulares de CRI em Circulação.

15.3. A Assembleia Geral tratada acima será convocada mediante publicação de edital em jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para a divulgação de suas informações societárias, por 3 (três) vezes, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias. Caso não haja quórum suficiente para: (i) instalar a Assembleia Geral em primeira ou segunda convocação ou, ainda que instalada; (ii) deliberar a matéria, o Agente Fiduciário ou a Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado, deverá liquidar o Patrimônio Separado.

DS DS DS DS
JVR CTS E amc

15.4. Em referida Assembleia Geral, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

15.5. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI ou pela instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares dos CRI, na Assembleia Geral prevista na cláusula 15.4, acima, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

15.5.1. Na hipótese dos Titulares de CRI decidirem pela liquidação do Patrimônio Separado, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora: (i) administrar os Créditos do Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários; (iii) ratear os recursos obtidos entre os titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e (iv) transferir, em dação em pagamento, os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários na proporção de CRI detidos por cada Titular dos CRI.

15.6. A realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada aos Créditos do Patrimônio Separado, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora no âmbito da emissão dos CRI.

15.7. Os Titulares dos CRI têm ciência de que, no caso de liquidação do Patrimônio Separado e/ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, obrigar-se-ão a: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia Geral; (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens inerentes ao Patrimônio Separado; e (iii) indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora e o Agente Fiduciário, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

15.8. No caso de liquidação do Patrimônio Separado e/ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor dos Titulares dos CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular dos CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

DS DS DS DS
JVR LTS E amc

16. DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

16.1. Despesas da Emissão: A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais) ao mês atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

16.1.1. A remuneração definida no item 16.1. acima, 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.

16.1.2. Os valores referidos no item 16.1. 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), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o 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.

16.2. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o Auditor Independente do Patrimônio Separado, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;
- c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- d) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e a Garantia;
- e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou

DS DS DS DS
JVR CTS E amc

despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; (ii) sejam de responsabilidade da Cedente;

f) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente do Patrimônio Separado e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado; e

g) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

16.3. Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 11.1. e 11.2. acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

16.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nos itens 16.1., 16.2. e 16.3. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

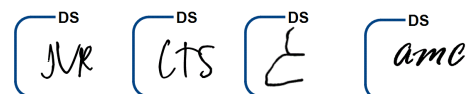
a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 16.1. acima;

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

c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

16.4.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.

16.4.2. Em razão do quanto disposto na alínea “b” do item 16.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (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 a serem propostos contra a Cedente, o Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário; (d) eventuais indenizações, multas, despesas



e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

16.5. Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta a ser apresentada.

16.5.1 Será devida, pela Devedora, à Emissora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$750,00 (setecentos e cinquenta reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI, e (ii) R\$1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) por verificação, em caso de verificação de *covenants*, caso aplicável. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IGP-M/FGV. O montante devido a título de remuneração adicional da Emissora estará limitado a, no máximo, R\$20.000,00 (vinte mil reais), sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.

16. COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

17.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

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

CEP 01451-000, São Paulo – SP

At.: Marcos Ribeiro do Valle Neto / Gerência de Backoffice

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

Tel.: (11) 3074-4900

Para o Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

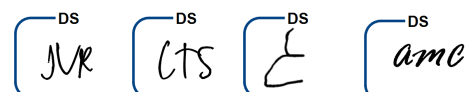
Rua Gilberto Sabino, 215 - 4o Andar, Pinheiros,

CEP 05425-020, São Paulo – SP

At.: Eugênia Souza / Marcio Teixeira / Caroline Tsuchiya

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br; pu@vortex.com.br (para fins de precificação de ativos)

DS DS DS DS


17.1.1. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, poderá ocorrer através da plataforma VX Informa.

17.1.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios ou por correio eletrônico nos endereços acima. As comunicações feitas 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 mudança de qualquer dos endereços deverá ser comunicada à outra Parte pela Parte que tiver seu endereço alterado. A Parte que enviar a comunicação, aviso ou notificação, conforme estabelecido nesta cláusula, não será responsável por eventual prejuízo, em virtude de mudança de endereço que não seja comunicada para as demais Partes, nos termos desta cláusula.

17.2. Os fatos e atos relevantes de interesse dos titulares de CRI bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais serão disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema EmpresasNet da CVM, da B3 e do jornal em que a Emissora divulga suas informações societárias, quais sejam, “O Dia” e/ou “Valor Econômico – Portal de Notícias On line”, na forma de aviso, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, devendo a Emissora avisar ao Agente fiduciário da realização de qualquer publicação em até 3 (três) Dias Úteis antes da sua ocorrência. Caso a Emissora pare de realizar suas publicações por meio dos jornais “O Dia” e/ou “Valor Econômico – Portal de Notícias On line” após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.

17.3. As informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema da CVM de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

17.3.1. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, poderá ocorrer através da plataforma VX Informa.

18. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

18.1. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas nesta cláusula 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, que não o imposto de renda, eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

18.2. Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF:

DS DS DS DS
JVR CTS E AMC

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

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

18.2.3. Os Investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei nº 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa nº 1585/2015).

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

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

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

18.2.7. As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, §10, da Lei nº 9.532) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte,

DS DS DS DS
JVR CTS E amc

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

18.2.8. 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 Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o Brasil de acordo com as normas e condições da Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei nº 8.981, artigo 11 da Lei nº 9.249, artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189-49).

18.2.9. 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 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 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; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa nº 1.037/2010 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros, 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). 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).

18.2.10. É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber:

DS DS DS DS
JVR CTS E amc

(i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e § 1º-B, da Lei nº 12.431).

18.2.11. 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. 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.

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

18.2.13. O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, §1º, da Medida Provisória 2.158-35, artigo 16, §2º, da Medida Provisória nº 2.189-49, artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada, e artigo 8º da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, artigo 1º, Lei nº 12.431 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013, conforme alterada). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981 c/c artigo 2º, “caput” e §1º, da Lei nº 11.033 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

18.2.14. 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

DS DS DS DS
JVR CTS E AmC

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).

18.2.15. 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 e artigo 17, Lei nº 12.844). Nos termos do §7º, do artigo 2º, da Lei nº 12.431 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).

18.3. IOF:

18.3.1. Imposto sobre operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, §2º, VI do Decreto 6.306/2007, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487/2011. Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

18.3.2. Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306/07). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

18.4. Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-COFINS:

18.4.1. 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.

18.4.2. 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

DS DS DS DS
JMR CTS E AmC

novembro de 1998, conforme alterada, 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).

18.4.3. 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% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

18.4.4. 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).

19. FATORES DE RISCO

19.1. Os fatores de risco da presente Emissão encontram-se devidamente descritos no Anexo IX do presente Termo.

20. DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. Os direitos de cada Parte previstos neste Termo de Securitização e seus anexos: (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente Termo não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Termo.

20.2. A tolerância e as concessões recíprocas: (i) terão caráter eventual e transitório; e (ii) não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade de qualquer das Partes.

20.3. Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores ou cessionários, a qualquer título, a cumpri-lo em todos os seus termos.

20.4. Sem prejuízo do disposto na cláusula 14.13 acima, todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) por Assembleia Geral, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização; e (ii) pela Emissora, exceto pelas hipóteses previstas na cláusula 14.10.2 acima

DS DS DS DS
JKR CTS E amc

20.5. É vedada a promessa ou a cessão, por qualquer das Partes, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da outra Parte.

20.6. Caso qualquer das disposições venha a ser julgada inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

20.7. Os Documentos da Operação constituem o integral entendimento entre as Partes.

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

20.9. As palavras e as expressões sem definição neste instrumento deverão ser compreendidas e interpretadas em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

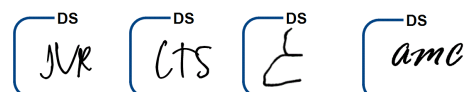
20.10. Registro e Averbação deste Termo: O Termo será entregue ao Custodiante, nos termos do artigo 23 da Lei 10.931.

20.11. Boa Fé: As Partes declaram, mútua e expressamente, que este Termo foi celebrado respeitando-se os princípios de propriedade e de boa fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das partes e em perfeita relação de equidade.

20.12. Este Termo deverá ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação em virtude de se tratar de operação estruturada de captação de recursos em que se insere, a qual corresponde à securitização dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, oriundos do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários, por meio de sua vinculação aos CRI emitidos nos termos da Lei 9.514 e do presente Termo.

20.13. Em caso de conflito entre as normas deste Termo e as dos demais Documentos da Operação, prevalecerão as normas constantes deste Termo, exceto pelo que for regulado especificamente em outros Documentos da Operação.

20.14. Assinatura Eletrônica: As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Termo de Securitização e de quaisquer aditivos à presente, mediante assinatura na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões da Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-BRASIL, conforme disposto na Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Contrato tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.



21. LEI APLICÁVEL E FORO DE ELEIÇÃO

21.1. As disposições constantes nesta cláusula de resolução de conflitos são consideradas independentes e autônomas em relação ao Termo de Securitização, de modo que todas as obrigações constantes nesta cláusula devem permanecer vigentes, ser respeitadas e cumpridas pelas Partes, mesmo após o término ou a extinção deste Termo de Securitização por qualquer motivo ou sob qualquer fundamento, ou ainda que o Termo de Securitização, no todo ou em Parte, venha a ser considerado nulo ou anulado.

21.2. As Partes comprometem-se a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Termo de Securitização, bem como aos demais Documentos da Operação.

21.3. A constituição, a validade e interpretação deste Termo de Securitização, incluindo da presente cláusula de resolução de conflitos, serão regidos de acordo com as leis substantivas e processuais da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento. Fica expressamente proibida e renunciada pelas Partes a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

21.4. As Partes elegem o Foro da Comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

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

E, por estarem assim, justas e contratadas, a Emissora e o Agente Fiduciário 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, 28 de outubro de 2020.

(assinaturas nas páginas seguintes)

DS DS DS DS
JVR CTS E amc



(Página de Assinatura 1/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 189ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora


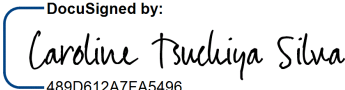
1. _____
Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto
Cargo: Diretor

2. _____
Nome: Rodrigo Faria Estrada
Cargo: Diretor

DS DS DS DS
JVR CTS E amc

(Página de Assinatura 2/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 189ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA
Agente Fiduciário

1. 	2. 
Nome: Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroga	Nome: Caroline Tsuchiya Silva
Cargo: Diretora	Cargo: Procuradora
CPF 009.635.843-24	CPF 381.514.668-20

DS
NR

DS
ame

(Página de Assinatura 3/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 189ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.)

Testemunhas:

1. DocuSigned by:
Alexandra Martins Catoira
432C842C208F417...
Nome: Alexandra Martins Catoira
RG: 44.074.192-0
CPF/ME: 362.321.978-95

2. DocuSigned by:
João Vitor Risques
95BD155E3CE846C...
Nome: João Vitor Risques
RG: 256627548
CPF/ME: 12734375788



ANEXO I

CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 28 de outubro de 2020.
--	--

SÉRIE	“Ekko189”	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	------------------	---------------	------------	--------------------	-----------------

1. EMISSORARazão Social: **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

CNPJ: 09.304.427/0001-58

Endereço: na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894, 9º andar, cj. 92

CEP: 01451-000

Cidade: São Paulo

UF: São Paulo

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTERazão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º, Andar Pinheiros

CEP: 05425-020

Cidade: São Paulo

Estado: São Paulo

3. DEVEDORARazão Social: **FAM PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

CNPJ: 03.135.544/0001-59

Endereço: Avenida Ricardo Medina Filho, Nº 81, Vila Ipojuca

CEP: 05.057-100

Cidade: São Paulo

UF: SP

4. TÍTULO

01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante, sendo que a CCI representa a integralidade dos créditos imobiliários, de titularidade da Emissora, decorrentes da Cédula de Crédito Bancário nº 41500797-6 Referente a Crédito Imobiliário, emitida pela Devedora e avalizada pelos Avalistas, em 28 de outubro de 2020 (“Data de Emissão”), no valor de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), em favor da Emissora, nos termos da Lei Federal nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (“CCB” ou “Cédula”).

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI: R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), na Data de Emissão.

6. VALOR DA CCI: R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), na Data de Emissão.

DS DS DS DS


7. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Os seguintes empreendimentos imobiliários: **(i)** Alameda Jardins”, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à R. Chabad, 86, que está sendo desenvolvido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 101.314, do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, que corresponde as unidades autônomas residenciais nº b-22 e b-23, respectivamente, do empreendimento; **(ii)** “Benedito Pinheiros”, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à R. Cristiano Viana, 950, que está sendo desenvolvido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 102.999, do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo; **(iii)** “Harmonia”, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à R. Harmonia, 1040, que está sendo desenvolvido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 153.786, do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e fração ideal de 3,34853%, 0,23890% e 0,25049% do empreendimento, que corresponde as unidades autônomas residenciais nº121, 413 e 414, respectivamente, do empreendimento; **(iv)** “Bandeira Vila Madalena”, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à R. João Alberto Moreira, 55, que está sendo desenvolvido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 102.999, do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, que corresponde a uma unidade autônoma residencial nº22 do empreendimento; **(v)** “Aimberê”, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à R. Aimberê, 2072, que está sendo desenvolvido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 101.492, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, que corresponde a fração ideal de 0,6399% do empreendimento; **(vi)** “Valência”, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à R.Croata, 386, que está sendo desenvolvido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 151.672, do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, a fração ideal 0,018834% do empreendimento que corresponde as unidades autônomas residenciais nº 45 e 85, respectivamente, do empreendimento; **(vii)** “Condominio VN Casa Apiacás”, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à R. Apiacás, 104, a fração ideal de 0,0062224% que corresponde a uma unidade autônoma residencial nº1101 do empreendimento; **(viii)** “Bothanica Alto de Pinheiros”, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Professor Fonseca Rodrigues, lotes 3 e 4, quadra 17, Boaçava, Lapa, que está sendo desenvolvido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 140.778, do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, a fração ideal 0,1448840% do empreendimento que corresponde a unidade autônoma residencial nº 08, do empreendimento; **(ix)** “Edifício Barcelona D e E”, na Cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, à R.Adão Epaminondas,20 e R.seis, 70, que está sendo desenvolvido sobre o imóvel objeto das matrículas nº 123.492 e nº 122.260, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Indaiatuba do Estado de São Paulo; **(x)** “Edifício Barcelona A e B”, na Cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, à Av.Manoel Ruz Peres, 4478 e R.três, 99, que está sendo desenvolvido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 118.434, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Indaiatuba do Estado de São Paulo; **(xi)** “Patio Ario Barnabé”, na Cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, à Av. Ário Barnabé, 28, que está sendo desenvolvido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 117.671, Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Indaiatuba do Estado de São Paulo; **(xii)** “São Gualter”, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida São Gualter, nº 1608, Alto dos Pinheiros, no 14º subdistrito ,Lapa, que está sendo desenvolvido sobre o imóvel objeto das matrículas nº 83.555 e nº 83.556, do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo; **(xiii)** “Fazenda da Grama”, na Cidade de Itupeva, Estado de São Paulo, à Rodovia Miguel Melhado Campos, km83,5, s/n, que está sendo desenvolvido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 89.932, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiá do Estado de São Paulo; **(xiv)** “Monte Mor”, na Cidade de Monte Mor, Estado de São Paulo, à SÍTIO TRÊS CRUZES - GLEBA 03-A, que está sendo desenvolvido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 16.472, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor, São Paulo; **(xv)** “Votorantim”, na Cidade de Votorantim, Estado de São Paulo, à Avenida Jaziel Azeredo Ribeiro, Rio Acima, que está sendo desenvolvido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 10.264, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Votorantim, São Paulo; **(xvi)** “Villagio Toscano”, na Cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, à Quinta Paulista,Itaci, que está sendo desenvolvido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 81.807, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Indaiatuba do Estado de São Paulo; **(xvii)** “Haras Patente”, na Cidade de Jaguariúna, Estado de São Paulo, à CONDOMINIO HARAS PATENTE, que está sendo desenvolvido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 10.568, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca De Jaguariuna, São Paulo;

8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão da CCI:	28 de outubro de 2020;
Data de Vencimento Final da CCI:	10 de outubro de 2028
Prazo Total da CCI:	2.904 (dois mil novecentos e quatro) dias corridos, contados da Data de Emissão;
Valor de Principal da CCI:	R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), na Data de Emissão;
Quantidade de CCI:	01 (uma);
Atualização Monetária:	IPCA mensal, conforme previsto na Cédula;
Juros Remuneratórios:	8,50% (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, conforme previsto na Cédula;
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer obrigação nos termos da Cédula, sem prejuízo da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios acima, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive) à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança, conforme previsto na Cédula.
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Na periodicidade e datas previstas no Anexo I à CCB, a partir de 10 de novembro de 2020, inclusive;
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Na periodicidade e datas previstas no Anexo I à CCB, a partir de 10 de maio de 2023, inclusive;
Garantias:	A CCI é emitida sem garantia real imobiliária. A CCB, por sua vez, conta com o Aval prestado pelos Avalistas, conforme previsto na Cédula, a Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme definidos na Cédula), e a Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido na Cédula).
Demais Características:	O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários, ora representados pela CCI, estão definidos na própria Cédula.

ANEXO II

DECLARAÇÃO DA 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, 9º andar, cj. 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58, 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 nº 414, na qualidade de Emissora dos certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da 189ª Série da 1ª Emissão (“Emissão”) da Habitasec Securitizadora S.A., **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, na qualidade de agente fiduciário e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 189ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., celebrado nesta data.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 189ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.*” (“Termo de Securitização”).

São Paulo, 28 de outubro de 2020.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Marcos Ribeiro do Valle Neto
Diretor

Rodrigo Faria Estrada
Diretor

DS DS DS DS
MR CTS E amc


ANEXO III

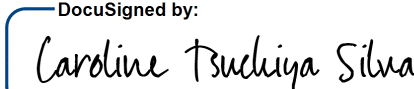
DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na Cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4o Andar Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, na qualidade de Agente Fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 189ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da Habitasec Securitizadora S.A. ("Emissora"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Emissora e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 189ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., celebrado nesta data.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 189ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização").

São Paulo, 28 de outubro de 2020.

DocuSigned by:

 B653C87B41E0412...

DocuSigned by:

 489D612A7FA5496...

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroga

Caroline Tsuchiya Silva

Cargo: Diretora

Cargo: Procuradora

CPF 009.635.843-24

CPF 381.514.668-20


DS

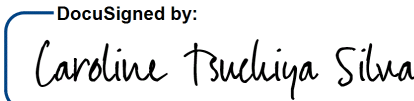

DS


ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4o Andar Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foi emitida 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 ("Lei nº 10.931"), conforme alterada, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos certificados de recebíveis imobiliários da 189ª série da 1ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894, 9º andar, cj. 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 189ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 28 de outubro de 2020 entre a Emissora e esta Custodiante, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada. Regime fiduciário este ora registrado nesta Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se, respectivamente, registrados e custodiadas nesta Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931.

DocuSigned by: São Paulo, 28 de outubro de 2020

 B653C87B41E0412...

DocuSigned by:

 489D612A7FA5496...

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroga

Caroline Tsuchiya Silva

Cargo: Diretora

Cargo: Procuradora

CPF 009.635.843-24

CPF 381.514.668-20

DS


DS




ANEXO V

EMPREENDIMENTOS ALVO

Empreendimento	Cartório	Matricula	Endereço	Valor da Destinação de recursos para Despesas Futuras	Percentual do Valor Global
Alameda Jardins	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	101.314 (unidades autônomas nº b-22 e b-23)	R. Chabad, 86 - Jardins, São Paulo - SP	R\$2.349.916,00	15,7%
Harmonia	10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	153.786 (fração ideal de 3,34853%, 0,23890% e 0,25049%, as unidades autônomas nº121, 413 e 414)	R. Harmonia, 1040 - Sumarezinho, São Paulo - SP	R\$450.000,00	3,0%
Bandeira Vila Madalena	13º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo	102.999 (unidade autônoma nº22)	R. João Alberto Moreira, 67 - Vila Madalena, São Paulo - SP	R\$386.226,00	2,6%
Aimberê	2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo	101.492 (fração ideal de 0,6399%, unidade autônoma nº 504)	R. Aimberê, 2072 - Perdizes, São Paulo - SP	R\$182.000,00	1,2%
Valência	10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo	151.672 (fração ideal 0,018834%, unidades	R. Croata, 386 - Lapa, São Paulo - SP	R\$548.907,00	3,7%





DS
JUR

DS
CTS

DS
E

DS
ame

Empreendimento	Cartório	Matrícula	Endereço	Valor da Destinação de recursos para Despesas Futuras	Percentual do Valor Global
		autônomas nº 45 e 85)			
Vn Apiacas	2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo	132.074 (fração ideal de 0,0062224%, unidade autônoma nº1101)	R. Apiacás, 104 - Perdizes, São Paulo - SP	R\$66.204,00	0,4%
Edifício Barcelona D e E	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Indaiatuba do Estado de São Paulo	123.492 e 122.260	R.Adão Epaminondas,20, Jd.Barcelona - Indaiatuba – SP; e R.seis, 70, Jd.Barcelona - Indaiatuba - SP	R\$1.375.000,00	9,2%
Edifício Barcelona A e B	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Indaiatuba do Estado de São Paulo	118.434	Av.Manoel Ruz Peres, 4478, Jd.Barcelona - Indaiatuba – SP; e R.três, 99 - Jd.Barcelona, Indaiatuba - SP	R\$1.375.000,00	9,2%
Patio Ario Barnabe	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Indaiatuba	117.671	Av. Ário Barnabé, 28 - Jardim Sao Conrado, Indaiatuba - SP	R\$ 500.000,00	3,3%

Empreendimento	Cartório	Matricula	Endereço	Valor da Destinação de recursos para Despesas Futuras	Percentual do Valor Global
	do Estado de São Paulo				
Fazenda da Grama	1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí do Estado de São Paulo	89.932	Rodovia Miguel Melhado Campos, km83,5,s/n, Itupeva - SP	R\$2.900.000,00	10,4%
Monte Mor	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor, São Paulo	16.472	SÍTIO TRÊS CRUZES - GLEBA 03-A, MONTE MOR X BAIRRO DO PORTO	R\$7.200.000,00	10,4%
Votorantim	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Votorantim, São Paulo	10.264	Avenida Jaziel Azeredo Ribeiro, Rio Acima - Votorantim - SP	R\$4.500.000,00	10,4%
Villagio Toscano	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Indaiatuba do Estado de São Paulo	81.807	QUINTA PAULISTA, Itaci – Indaiatuba – SP,	R\$12.000.000,00	10,4%
Haras Patente	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca De Jaguariuna, São Paulo	10.568	CONDOMINIO HARAS PATENTE, Jaguariúna - SP	R\$1.500.000,00	10,4%

DS
JVR

DS
CTS

DS
E

DS
ame

Empreendimento	Cartório	Matricula	Endereço	Valor da Destinação de recursos para Despesas Futuras	Percentual do Valor Global
Benedito Pinheiros	13º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo	102.999	R. Cristiano Viana, 950, São Paulo, SP	R\$200.000,00	2%
Bothanica Alto de Pinheiros	10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo	140.778	Avenida Professor Fonseca Rodrigues, lotes 3 e 4, quadra 17, Boaçava, Lapa, São Paulo, SP	R\$500.000,00	2%
São Gualter	10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	83.555 e 83.556	Avenida São Gualter, nº 1608, Alto dos Pinheiros, no 14º subdistrito ,Lapa, São Paulo, SP	R\$500.000,00	2%

DS
JVR

DS
CTS

DS
E

DS
ame



ANEXO VI

RELAÇÃO DE EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS DA EMISSORA, COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU SOCIEDADE INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA COMO AGENTE FIDUCIÁRIO

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16K0812693	31.250.000,00	31.250	IPCA + 8,29 %	1	71	07/11/2016	03/11/2031	SHOPPING PARQUE BARUERI I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16K0812783	31.250.000,00	31.250	IPCA + 8,29 %	1	72	07/11/2016	03/11/2031	SHOPPING PARQUE BARUERI II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17G0893788	6.200.000,00	6.200	IPCA + 12,00 %	1	83	07/07/2017	15/07/2024	IBIRAPITANGA ARAUCARIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17G0913178	6.200.000,00	6.200	IPCA + 12,00 %	1	89	07/07/2017	15/07/2024	IBIRAPITANGA CEREJEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17H0086705	60.000.000,00	60.000	IGPM + 12,00 %	1	86	09/08/2017	20/08/2022	SAO JOSE	Adimplente	Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações

CRA	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	CRA017006S J	25.000.000,00	2.500	CDI + 3,00 %	1	1	06/09/ 2017	14/06/ 2019	MOINHO IGUAÇU	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	16H0156564	22.400.000,00	22.400	IPCA + 10,50 %	1	68	17/08/ 2016	17/08/ 2020	PORTO QUALITY	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	16K0902815	200.000.000,0 0	200.000	CDI + 2,40 %	1	70	21/11/ 2016	25/11/ 2019	EVEN I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	16L0165777	25.000.000,00	25.000	CDI + 6,00 %	1	76	15/12/ 2016	22/06/ 2020	BNI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	17E0851336	100.000.000,0 0	100.000	CDI + 1,80 %	1	84	16/05/ 2017	17/05/ 2021	HELBOR I	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	17E0906861	65.000.000,00	65.000	CDI + 2,00 %	1	74	08/05/ 2017	26/05/ 2023	MDL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	16K2085767	13.150.000,00	13.150	IPCA + 10,50 %	1	75	30/11/ 2016	30/11/ 2020	SUMMER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas






CRI	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	17K0025417	120.000.000,0 0	120.000	CDI + 4,75 %	1	96	01/11/ 2017	20/05/ 2020	GAFISA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	17I0181214	7.458.000,00	7.458	IPCA + 9,00 %	1	95	28/09/ 2017	09/07/ 2021	TENDA	Adimplente	
CRI	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	18B0748120	77.040.000,00	77.040	CDI + 4,75 %	1	105	09/02/ 2018	13/02/ 2023	YOU INC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	17L0853948	11.100.888,00	11.100	IGP-DI + 85,00 %	1	102	22/12/ 2017	22/12/ 2025	BERRINE ONE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	17L0956824	24.000.000,00	24.000	IPCA + 11,00 %	1	98	20/12/ 2017	20/12/ 2022	UPCON II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	18C0765173	6.165.795,84	5.952	INCC-DI + 12,00 %	1	109	12/03/ 2018	15/04/ 2021	GOLDEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval






CRI	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	18C0765059	200.000.000,0 0	200.000	CDI + 3,00 %	1	106	01/03/ 2018	17/11/ 2022	EVEN II	Adimplente	Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	18E0913223	131.600.000,0 0	131.600	CDI + 1,70 %	1	110	24/05/ 2018	17/05/ 2022	HELBOR II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	18E0913224	56.400.000,00	56.400	CDI + 3,00 %	1	113	24/05/ 2018	17/05/ 2022	HELBOR II	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	18J0877849	9.373.048,31	9.048	INCC-DI + 12,00 %	1	122	15/10/ 2018	15/04/ 2021	GOLDEN II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	19F0260959	422.117.000,0 0	422.117	CDI + 2,15 %	1	146	21/06/ 2019	27/06/ 2023	HELBOR III	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	19F0922610	40.000.000,00	40.000	CDI + 1,50 %	1	153	19/06/ 2019	23/06/ 2025	OUTLET BRASILIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	19G0228153	179.780.000,0 0	179.780	IPCA + 6,00 %	1	148	17/07/ 2019	26/07/ 2034	HBR MULTI ATIVOS	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária

												de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	19G0311661	22.500.000,00	22.500	CDI + 1,90 %	1	156	01/07/2019	01/07/2023	PARTAGE	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	19G0312147	67.500.000,00	67.500	IPCA + 5,51 %	1	157	01/07/2019	25/07/2034	PARTAGE	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	19H0204332	17.300.000,00	17.300	IGP-DI + 7,50 %	1	160	28/08/2019	22/12/2032	BERRINI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	19J0329039	195.000.000,00	195.000	CDI + 1,10 %	1	170	25/10/2019	25/10/2022	TEGRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	19K1139273	41.884.000,00	41.884	IPCA + 6,50 %	1	178	29/11/2019	26/11/2025	PROJECT BREAD	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	19K1139274	10.471.000,00	10.471	IPCA + 14,00 %	1	179	29/11/2019	26/11/2025	PROJECT BREAD	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	19L0823309	63.000.000,00	63.000	IPCA + 6,25 %	1	181	12/12/2019	12/12/2034	EVOLUTIO N	Adimplente	Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,






												Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	19K1145467	45.000.000,00	45.000	CDI + 5,00 %	1	168	29/11/ 2019	29/11/ 2023	LONGITUD E	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	19L0906036	398.901.000,0 0	398.901	Não há	1	174	17/12/ 2019	27/12/ 2024	HELBOR IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	19L0906182	30.000.000,00	30.000	IPCA + 12,00 %	1	183	20/12/ 2019	21/12/ 2024	CALÇADA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	20A1026890	23.000.000,00	23.000	IPCA + 10,00 %	1	177	27/01/ 2020	25/01/ 2023	COLMEIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	20F0717398	6.500.000,00	6.500	IPCA + 13,00 %	1	200	15/06/ 2020	18/07/ 2023	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	20F0718010	6.500.000,00	6.500	IPCA + 14,00 %	1	201	15/06/ 2020	18/07/ 2023	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	20F0718024	6.500.000,00	6.500	IPCA + 15,90 %	1	202	15/06/ 2020	18/07/ 2023	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária






												de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	20F0718722	7.280.000,00	7.280	IPCA + 11,00 %	1	203	15/06/ 2020	18/07/ 2023	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	20G0797791	14.000.000,00	14.000	IPCA + 11,00 %	1	187	20/07/ 2020	22/07/ 2030	VIC ENGENHAR IA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	20H0818810	8.000.000,00	8.000	CDI + 6,25 %	1	188	20/08/ 2020	22/08/ 2030	HARTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	20H0838579	25.000.000,00	25.000	CDI + 7,00 %	1	185	28/08/ 2020	22/08/ 2025	VIC REC	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Ações, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	24.000.000,0 0	24.000	CDI + 2,80 %	1	210	11/0 9/20 20	20/09/ 2035	PARTICIPA II		Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	24.000.000,0 0	24.000	IPCA + 5,35 %	1	211	11/0 9/20 20	20/09/ 2035	PARTICIPA II		Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Subordinação






CRI	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	24.000.000,0 0	24.000	IPCA + 7,35 %	1	212	11/0 9/20 20	20/09/ 2035	PARTICIPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	30.000.000,0 0	30.000	IPCA + 5,38 %	1	205	01/1 0/20 20	25/09/ 2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	30.000.000,0 0	30.000	IPCA + 5,38 %	1	206	01/1 0/20 20	25/09/ 2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	30.000.000,0 0	30.000	IPCA + 5,38 %	1	206	01/1 0/20 20	25/09/ 2032	SOL PANAMBY (COPIA)		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo








ANEXO VII

**DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM**


O Agente Fiduciário a seguir identificado:


Razão Social: à **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, conjunto 202
Cidade / Estado: São Paulo /SP
CNPJ/MF n.º: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por: Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga
RG n° 15461802000-3 SSP/MA
CPF n°: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 1ª (primeira)
Número de Série: 189ª (centésima octogésima nona)
Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.
Quantidade: Serão emitidos 15.000 (quinze mil) CRI
Espécie: Quirografária
Classe: Não Aplicável
Forma: Escritural

Declara, nos termos da Instrução CVM n.º 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

DocuSigned by: São Paulo, 28 de outubro de 2020.

 B653C87B41E0412...

DocuSigned by:

 489D612A7FA5496...

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroga

Caroline Tsuchiya Silva

Cargo: Diretora

Cargo: Procuradora

CPF 009.635.843-24

CPF 381.514.668-20





ANEXO VIII

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

Período:	Data de Vencimento do CRI	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	27/10/2020		
1	10/11/2020	0,0000%	Não
2	10/12/2020	0,0000%	Sim
3	10/01/2021	0,0000%	Sim
4	10/02/2021	0,0000%	Sim
5	10/03/2021	0,0000%	Sim
6	10/04/2021	0,0000%	Sim
7	10/05/2021	0,0000%	Sim
8	10/06/2021	0,0000%	Sim
9	10/07/2021	0,0000%	Sim
10	10/08/2021	0,0000%	Sim
11	10/09/2021	0,0000%	Sim
12	10/10/2021	0,0000%	Sim
13	10/11/2021	0,0000%	Sim
14	10/12/2021	0,0000%	Sim
15	10/01/2022	0,0000%	Sim
16	10/02/2022	0,0000%	Sim
17	10/03/2022	0,0000%	Sim
18	10/04/2022	0,0000%	Sim
19	10/05/2022	0,0000%	Sim
20	10/06/2022	0,0000%	Sim
21	10/07/2022	0,0000%	Sim
22	10/08/2022	0,0000%	Sim
23	10/09/2022	0,0000%	Sim
24	10/10/2022	0,0000%	Sim
25	10/11/2022	0,0000%	Sim
26	10/12/2022	0,0000%	Sim
27	10/01/2023	0,0000%	Sim
28	10/02/2023	0,0000%	Sim
29	10/03/2023	0,0000%	Sim
30	10/04/2023	0,0000%	Sim
31	10/05/2023	1,2047%	Sim
32	10/06/2023	1,2277%	Sim
33	10/07/2023	1,2514%	Sim
34	10/08/2023	1,2759%	Sim
35	10/09/2023	1,3012%	Sim

DS
ame

DS
E

DS
CTS

DS
JVR

36	10/10/2023	1,3274%	Sim
37	10/11/2023	1,3544%	Sim
38	10/12/2023	1,3824%	Sim
39	10/01/2024	1,4113%	Sim
40	10/02/2024	1,4413%	Sim
41	10/03/2024	1,4723%	Sim
42	10/04/2024	1,5045%	Sim
43	10/05/2024	1,5379%	Sim
44	10/06/2024	1,5726%	Sim
45	10/07/2024	1,6086%	Sim
46	10/08/2024	1,6461%	Sim
47	10/09/2024	1,6850%	Sim
48	10/10/2024	1,7256%	Sim
49	10/11/2024	1,7679%	Sim
50	10/12/2024	1,8120%	Sim
51	10/01/2025	1,8580%	Sim
52	10/02/2025	1,9061%	Sim
53	10/03/2025	1,9564%	Sim
54	10/04/2025	2,0090%	Sim
55	10/05/2025	2,0642%	Sim
56	10/06/2025	2,1221%	Sim
57	10/07/2025	2,1829%	Sim
58	10/08/2025	2,2468%	Sim
59	10/09/2025	2,3141%	Sim
60	10/10/2025	2,3851%	Sim
61	10/11/2025	2,4601%	Sim
62	10/12/2025	2,5393%	Sim
63	10/01/2026	2,6232%	Sim
64	10/02/2026	2,7123%	Sim
65	10/03/2026	2,8069%	Sim
66	10/04/2026	2,9077%	Sim
67	10/05/2026	3,0152%	Sim
68	10/06/2026	3,1301%	Sim
69	10/07/2026	3,2533%	Sim
70	10/08/2026	3,3857%	Sim
71	10/09/2026	3,5282%	Sim
72	10/10/2026	3,6822%	Sim
73	10/11/2026	3,8491%	Sim
74	10/12/2026	4,0304%	Sim
75	10/01/2027	4,2284%	Sim
76	10/02/2027	4,4452%	Sim
77	10/03/2027	4,6837%	Sim
78	10/04/2027	4,9474%	Sim

DS
ame

DS
E

DS
CTS

DS
JK

79	10/05/2027	5,2404%	Sim
80	10/06/2027	5,5679%	Sim
81	10/07/2027	5,9364%	Sim
82	10/08/2027	6,3541%	Sim
83	10/09/2027	6,8315%	Sim
84	10/10/2027	7,3825%	Sim
85	10/11/2027	8,0253%	Sim
86	10/12/2027	8,7851%	Sim
87	10/01/2028	9,6969%	Sim
88	10/02/2028	10,8114%	Sim
89	10/03/2028	12,2046%	Sim
90	10/04/2028	13,9960%	Sim
91	10/05/2028	16,3847%	Sim
92	10/06/2028	19,7290%	Sim
93	10/07/2028	24,7456%	Sim
94	10/08/2028	33,1070%	Sim
95	10/09/2028	49,8300%	Sim
96	10/10/2028	100,0000%	Sim

^{DS}
amc

^{DS}
E

^{DS}
CTS

^{DS}
JVR

ANEXO IX

FATORES DE RISCO

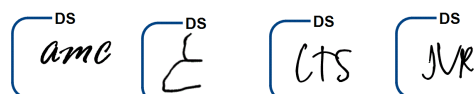
O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, que se relacionam tanto à Emissora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

1. RISCOS RELACIONADOS À SECURITIZAÇÃO E AO REGIME FIDUCIÁRIO

1.1. Desenvolvimento recente da securitização de Créditos Imobiliários: a A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente quinze anos de existência no país, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores.

1.2. Não há jurisprudência consolidada acerca da securitização: a estrutura jurídica do CRI e o modelo desta operação financeira considera um conjunto de obrigações estipuladas entre as partes por meio de contratos e títulos de crédito, com base na legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade na utilização desta alternativa de financiamento e da falta de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderão ser verificados efeitos adversos e perdas por parte dos Titulares de CRI em razão de discussões quanto à eficácia das obrigações previstas na estrutura adotada para os CRI, na eventual discussão quanto à aplicabilidade ou exigibilidade de quaisquer de seus termos e condições em âmbito judicial.

1.3. Decisões judiciais relacionadas à Medida Provisória 2.158-35 podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos dos CRI: a Medida Provisória 2.158-35, ainda em vigor, estabelece que as normas que disciplinam a afetação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, o qual permanece respondendo pelos débitos acima referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto da afetação. Não há como garantir que os recursos decorrentes do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários não possam ser alcançados pelos credores dos débitos de natureza fiscal, trabalhista e previdenciário da Emissora ou do mesmo grupo econômico



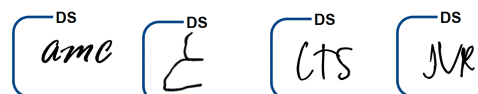
da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico. Nesse caso, os titulares desses créditos concorrerão com os titulares de CRI pelos recursos do Patrimônio Separado e este pode não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores.

2. RISCOS RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA

2.1. Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI - Pessoas Físicas: Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis. Adicionalmente, está sob discussão a conversão em lei da Medida Provisória nº 694/2015 que extingue a isenção tributária para os Titulares de CRI que sejam pessoas físicas. Caso referida medida provisória seja convertida em lei, os Titulares de CRI que sejam pessoas físicas poderão ser prejudicados, tendo em vista que não haverá isenção tributária.

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

2.3. Falta de Liquidez dos CRI no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI não opera de forma ativa e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado forte para negociação dos CRI, a permitir sua alienação pelos investidores, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário e deve estar ciente da eventual necessidade de manutenção do seu investimento nos CRI até a Data de Vencimento. Adicionalmente, considerando que poderá ser aceita a

 DS *amc* DS *E* DS *CTS* DS *JVR*

participação de investidores que sejam pessoas vinculadas, sujeitas às regras e restrições previstas nos Documentos da Oferta, tal situação poderá ser agravada pela participação de pessoas vinculadas na Oferta, o que poderá resultar em redução adicional da liquidez esperada dos CRI no mercado secundário.

2.4. Quórum de deliberação na Assembleia Geral: as deliberações tomadas em Assembleias Gerais serão aprovadas pela maioria dos Titulares de CRI em Circulação, e, em certos casos, exigirão um quórum de maioria simples ou qualificado conforme estabelecido neste Termo de Securitização. O Titular do CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste um voto desfavorável, não compareça à Assembleia Geral ou se abstenha de votar, não existindo qualquer mecanismo para o resgate, a amortização ou a venda compulsória no caso de dissidência em determinadas matérias submetidas à deliberação pela Assembleia Geral. Há também o risco de o quórum de instalação ou deliberação de determinada matéria não ser atingido e, dessa forma, os Titulares de CRI poderão ter dificuldade de, ou não conseguirem, deliberar matérias sujeitas à Assembleia Geral.

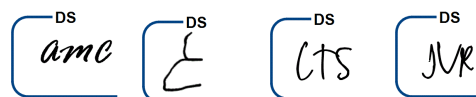
2.5. Prestadores de serviços dos CRI: a Emissora contratou diversos prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades no âmbito da Oferta. Caso qualquer desses prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que pode afetar adversa e negativamente os CRI, a Emissora ou até mesmo criar eventuais ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

2.6. Risco associado à contratação de Auditor Independente do Patrimônio Separado. A Emissora substituirá a cada 5 (cinco) anos o Auditor Independente do Patrimônio Separado sem que gere a obrigação de aditar o presente Termo e independentemente de necessidade de realização de Assembleia Geral. A contratação de novo Auditor Independente do Patrimônio Separado poderá alterar o escopo do trabalho, a qualidade do trabalho, bem como a remuneração devida.

2.7. Riscos associados à guarda dos documentos que evidenciam a regular constituição dos direitos creditórios vinculados aos CRI: a Emissora contratará o Custodiante para a guarda dos documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários. A eventual perda e/ou extravio dos referidos documentos poderá causar efeitos materiais adversos para os Titulares de CRI.

2.8. O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI: o pagamento da Remuneração dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora da CCB. A capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, da exposição ao seu risco de crédito ou em decorrência de fatores imprevisíveis que poderão afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

2.9. Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários: A Emissora, na qualidade de adquirente dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos da Instrução CVM 583 e Lei 9.514/97, são responsáveis, conforme o caso, por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos titulares de CRI. A não realização ou realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário



poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou em caso de perda dos Documentos Comprobatórios, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

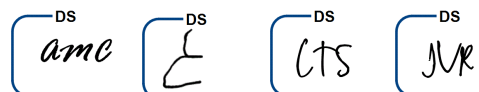
2.10. Ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado poderão provocar efeitos adversos sobre o pagamento dos CRI: na ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado com o consequente obrigação de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os titulares de CRI.

2.11. Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos da CCB: Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos da CCB, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo de Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os titulares poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Emissora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

2.12. 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. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de litígio poderá haver perdas por parte dos titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

2.13. Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade. As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis e da Cessão Fiduciária de Recebíveis e da execução do Aval da CCB. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às Datas de Pagamento da Amortização e da Remuneração, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para quitar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI e precisará iniciar a excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis e da Cessão Fiduciária de Recebíveis e da execução do Aval da CCB. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, dos Avalistas, da CCB, dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, poderá afetar a capacidade da Devedora, dos Avalistas honrarem suas obrigações nos termos da CCB e do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários, respectivamente, e, por conseguinte, o pagamento dos CRI pela Emissora.

2.14. Risco de concentração de devedores e dos Créditos Imobiliários. Os CRI são concentrados em apenas 1 (um) devedor, o qual origina os Créditos Imobiliários oriundos da CCB. A ausência de



diversificação dos devedores dos Créditos Imobiliários representa risco adicional para os investidores e pode provocar um efeito adverso aos Titulares de CRI.

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

2.16. Possibilidade do pagamento de despesas diretamente pelos Titulares dos CRI, no caso de insuficiência do Fundo de Despesa e do Patrimônio Separado. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514, caso o Fundo de Despesa e o Patrimônio Separado sejam insuficientes para arcar com as despesas, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora.

2.17. Risco de Resgate Antecipado e de Recompra Obrigatória. A ocorrência de eventos que ocasionem o Resgate Antecipado ou a recompra obrigatória dos CRI, independentemente do pagamento de qualquer multa, penalidade, indenização ou Prêmio, poderá ocasionar o recebimento antecipado, pelos Titulares de CRI, dos valores investidos nos CRI, podendo os Titulares de CRI ter frustrada sua expectativa de prazo e montante final de rendimentos auferidos. Neste caso, os Titulares de CRI deixarão de receber a rentabilidade que estes CRI poderiam vir a lhes proporcionar caso não tivessem sido pré-pagos. Adicionalmente, a efetivação de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

2.18. COVID-19: Considerando a declaração de pandemia da Organização Mundial de Saúde em relação ao vírus COVID-19, bem como todas as medidas adotadas pelo Brasil e pelo mundo que podem afetar diretamente a economia, poderão ocorrer oscilações substanciais no mercado de capitais local e internacional, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os CRI da presente Emissão dificultando também o mercado secundário destes títulos. Assim sendo, não há como se prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia.

2.19. Os Titulares dos CRI não têm qualquer direito sobre os Imóveis. Os CRI não asseguram aos Titulares dos CRI qualquer direito sobre os Imóveis, nem mesmo o direito de retê-los, em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora.

2.20. Riscos relativos à Alienação Fiduciária Barnabé. Na Data da Primeira Integralização dos CRI, o Imóvel Barnabé encontra-se alienado fiduciariamente ao Banco Bradesco S.A.. Caso a liberação da referida alienação fiduciária e o registro do Contrato de Alienação Fiduciária Barnabé não ocorra no prazo previsto nos Documentos da Operação ensejará um evento de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI.



2.21. Riscos relativos à Cessão Fiduciária Barnabé. Na Data da Primeira Integralização dos CRI, os recebíveis referentes ao Imóvel Barnabé encontra-se cedidos fiduciariamente ao Banco Pine. Caso a liberação da referida cesão fiduciária não seja efetivada pela Devedora, o registro do Contrato de Cessão Fiduciária Barnabé apresentará vícios de constituição e oponibilidade perante terceiros. Adicionalmente, o imóvel Ekkopark Presidente Vargas, cujos recebíveis foram cedidos por meio do Contrato de Cessão Fiduciária Barnabé, encontra-se alienado fiduciariamente em favor da Caixa Economica Federal.

2.22. Riscos relativos à constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis. Na Data da Primeira Integralização dos CRI, é possível que os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis não estejam devidamente registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, sendo que, caso o registro não seja devidamente concluído, os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis apresentarão vícios de constituição e oponibilidade perante terceiros.

2.23. Risco de não constituição das Garantias: A constituição das Garantias, não é condição para a liquidação financeira dos CRI. Sendo assim, como a subscrição e integralização dos CRI ocorrerá sem que tenha ocorrido o registro das Garantias de acordo com o previsto na legislação aplicável para sua constituição, os Titulares de CRI assumirão o risco de que eventual excussão dessas Garantias seja prejudicada pela ausência de tais registros.

2.24. Riscos relativos à excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis. A impontualidade ou o inadimplemento relativo aos Créditos Imobiliários poderá levar à necessidade de excussão dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis. Não é possível assegurar que as Alienações Fiduciárias de Imóveis serão suficientes, à época da excussão, para comportar o pagamento dos Créditos Imobiliários, sendo necessário ainda aferir que é possível que os procedimentos de excussão das Alienações Fiduciárias de Imóveis possa ter custo elevado (em razão de custos com advogados, procedimentos de publicação de editais, custos judiciais para propositura e acompanhamento de procedimento arbitral e/ou de ações judiciais, entre outros), e/ou tenham seu prazo estendido de forma excessiva, o que pode vir a representar perda financeira aos Titulares dos CRI, relativamente não apenas à frustração da percepção da remuneração contratada, mas também à incidência de custos adicionais. É possível que a Devedora ou terceiros interessados promovam medidas que visem obstaculizar a excussão da garantia de Alienação Fiduciária, o que pode acarretar em dilação do prazo estimado para o efetivo recebimento do valor dos Imóveis, para pagamento das Obrigações Garantidas.

2.25. Riscos relativos à aplicação irrestrita do previsto no artigo 27, §5º, da Lei nº 9.514/97. Diante da inexistência de jurisprudência consolidada sobre o assunto, no caso de excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis, não podemos afastar o risco da aplicação do disposto no artigo 27, §5º, da Lei nº 9.514/97, segundo o qual se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não foi igual ou superior ao valor da dívida, considerar-se-á extinta a dívida, o que pode prejudicar o recebimento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

2.26. Riscos relacionados à insuficiência da Alienação Fiduciária de Imóveis. Não há como assegurar que na eventualidade de excussão das Alienações Fiduciárias de Imóveis, conforme o caso, o produto resultante dessa excussão será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Caso isso aconteça os investidores poderão ser prejudicados.

DS DS DS DS
amc E CTS MR

2.27. Riscos relacionados à insuficiência das Garantias. Não há como assegurar que na eventualidade de excussão das Garantias, conforme o caso, o produto resultante dessa excussão será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Caso isso aconteça os investidores poderão ser prejudicados.

2.28. Riscos de Desapropriação e Sinistro dos Imóveis. Existe o risco de os Imóveis serem desapropriados pelo poder público, no todo ou parte, bem como de sofrerem sinistro total ou parcial durante o prazo desta operação, podendo prejudicar, assim, a Alienação Fiduciária de Imóveis.

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

3. RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA

3.1. Riscos associados à ausência e/ou insuficiência de seguro para as atividades da Devedora. A manutenção de seguros de obra cujos valores podem se mostrar insuficientes para a proteção de perdas relevantes, assim como a ausência de cobertura para determinados tipos de perda (atos de terrorismo, guerras e revoluções civis), podem acarretar efeito adverso à situação financeira da Devedora.]

3.2. O descumprimento das leis e regulamentos ambientais e trabalhistas pode resultar em penalidades civis, criminais e administrativas. A Devedora está sujeita a leis trabalhistas e ambientais locais, estaduais e federais, conforme o caso, assim como a regulamentos, autorizações e licenças que abrangem, entre outras coisas, o regime de contratação de seus empregados. Qualquer descumprimento dessas leis, regulamentos, licenças e autorizações, ou falha na sua obtenção ou renovação, podem resultar na aplicação de penalidades civis, criminais e administrativas, tais como imposição de multas, cancelamento de licenças (inclusive licenças de funcionamento que podem resultar na paralisação das atividades da Devedora) e revogação de autorizações, além da publicidade negativa e responsabilidade pelo saneamento ou por danos ambientais. Devido à possibilidade de regulamentos ou outros eventos não previstos, especialmente considerando que as leis trabalhistas e/ou ambientais se tornem mais rigorosas no Brasil, o montante e prazo necessários para futuros gastos para manutenção da conformidade com os regulamentos pode aumentar e afetar de forma adversa a disponibilidade de recursos para dispêndios de capital e para outros fins. A conformidade com novas leis ou com as leis e regulamentos ambientais e/ou trabalhistas, conforme o caso, em vigor podem causar um aumento nos custos e despesas da Devedora.

3.3. Financiamentos em condições aceitáveis podem não estar disponíveis para atender as necessidades futuras de capital da Devedora: As condições econômicas e financeiras globais continuam voláteis. Se linhas de crédito não estiverem disponíveis quando necessário, ou se estiverem disponíveis apenas em condições desfavoráveis, a Devedora poderá enfrentar dificuldades para atender suas necessidades de capital, aproveitar oportunidades de negócio ou reagir a pressões competitivas, o que pode afetar de forma adversa seus negócios, condição financeira e rentabilidade. A Devedora também poderá precisar de recursos adicionais para crescer e expandir suas operações, que espera financiar

DS DS DS DS
amc E CTS MR

através de seu fluxo de caixa operacional. A Devedora poderá ainda procurar novas formas de liquidez adicional por meio de empréstimos bancários convencionais ou de dívida ou emissão de valores mobiliários em mercados privados ou públicos. A Devedora não pode fornecer qualquer garantia de que fluxos de caixa provenientes de suas operações serão suficientes para financiar seus investimentos ou que será capaz de obter fundos adicionais dos mercados financeiros. Se a Devedora não for capaz de gerar fluxos de caixa ou levantar fundos adicionais suficientes para cobrir seus investimentos, poderá não alcançar as eficiências operacionais desejadas ou não executar totalmente os seus planos de expansão, o que poderá impactar em sua competitividade e, portanto, os resultados de suas operações.


3.4. A Devedora está sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial: ao longo do prazo de duração dos CRI, a Devedora está sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar sua capacidade financeira e operacional, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas nos termos da Escritura de Emissão e, conseqüentemente, dos CRI. Os CRI são quirografários e não contam com qualquer garantia adicional prestada pela Devedora e/ou pela Emissora.

3.5. Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização. Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora, sendo a CCB que lhes representam. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a Amortização e Remuneração dos CRI. Uma vez que os pagamentos de Remuneração e Amortização dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito da CCB, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afetem suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

4. RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

4.1. Manutenção do registro de companhia aberta: a atuação da Emissora como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão 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 exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim a emissão dos CRI e/ou a função da Emissora no âmbito da Oferta e da vigência dos CRI.

4.2. O Objeto da Companhia Securitizadora e o Patrimônio Separado: a Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer Créditos Imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 9.514, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos



imobiliários por parte dos devedores à Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Emissora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores ou coobrigados.

4.3. Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado: a responsabilidade da Emissora se limita ao que dispõe o parágrafo único do artigo 12, da Lei 9.514, em que se estipula que a totalidade do patrimônio da Emissora (e não o Patrimônio Separado) responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os titulares de CRI e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 12, da Lei 9.514.

4.4. A administração da Emissora: A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social, dentre outros, a aquisição e securitização de quaisquer Créditos Imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 9.514, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários e suas garantias.

Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento, à Emissora, dos créditos imobiliários por parte dos devedores ou coobrigados, poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Emissora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores ou coobrigados, de modo que não há qualquer garantia que os investidores nos CRI receberão a totalidade dos valores investidos.

O patrimônio líquido da Emissora, em 31 de dezembro de 2019, era de R\$4.270.139,47 (quatro milhões duzentos e setenta mil cento e trinta e nove reais e quarenta e sete centavos) e, portanto, inferior ao Valor Total da Emissão. Não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

4.5. 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 externo. 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.

^{DS}
amc

^{DS}
E

^{DS}
CTS

^{DS}
JMR

4.6. 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 destes produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

4.7. Originação de novos negócios ou redução de demanda por CRI: A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRI de sua emissão. No que se refere à originação à Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização imobiliária. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRI venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

4.8. A Emissora poderá estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial: ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os créditos que compõem o Patrimônio Separado, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI.

5. RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS

5.1. Intervenção do Governo Brasileiro na Economia: o Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outras medidas que podem ter um Efeito Adverso Relevante nas atividades da Emissora, da Devedora e das demais participantes da Oferta. A inflação e algumas medidas governamentais destinadas ao combate ou ao controle do processo inflacionário geraram, no passado, Significativos efeitos sobre a economia brasileira, inclusive o aumento das taxas de juros, a mudança das políticas fiscais, o controle de preços e salários, a desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações. As atividades, a situação financeira e os resultados operacionais da Emissora, da Devedora e dos demais participantes da Oferta poderão ser prejudicados de maneira relevante devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem: (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; (vii) política de abastecimento, inclusive criação de estoques reguladores de commodities; e (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças nas políticas ou normas que

DS DS DS DS
amc E CTS JVR

venham a afetar os fatores acima mencionados ou outros fatores no futuro poderá contribuir para um aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Tal incerteza e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Emissora e da Devedora, o que poderá afetar a capacidade de adimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, os investimentos realizados pelos titulares dos CRI.

5.2. Política Monetária Brasileira: o Governo Brasileiro estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira, com objetivo de controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, levando em consideração os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos outros países. A eventual instabilidade da política monetária brasileira e a grande variação nas taxas de juros podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira e seu crescimento, com elevação do custo do capital e retração dos investimentos se retraem. Adicionalmente, pode provocar efeitos adversos sobre a produção de bens, o consumo, os empregos e a renda dos trabalhadores e causar um impacto no setor agrícola e nos negócios da Devedora, da Emissora e dos demais participantes da Oferta, o que pode afetar a capacidade de produção e de fornecimento e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento dos CRI. Dentre as possíveis conseqüências para a Emissora e/ou para a Devedora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal que tirem o benefício tributário aos investidores dos CRI, (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices, (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado, e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem a capacidade de pagamentos das empresas.

5.3. Ambiente Macroeconômico Internacional e Efeitos Decorrentes do Mercado Internacional: Os valores de títulos e valores mobiliários emitidos no mercado de capitais brasileiro são influenciados pela percepção de risco do Brasil, de outras economias emergentes e da conjuntura econômica internacional. A deterioração da boa percepção dos investidores internacionais em relação à conjuntura econômica brasileira poderá ter um efeito adverso sobre a economia nacional e os títulos e valores mobiliários emitidos no mercado de capitais doméstico. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Diferentes condições econômicas em outros países podem provocar reações dos investidores, reduzindo o interesse pelos investimentos no mercado brasileiro, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro. A restrição do crédito internacional pode causar aumento do custo para empresas que têm receitas atreladas a moedas estrangeiras, reduzindo a qualidade de crédito de potenciais tomadoras de recursos através dos CRI, e causando, por conseqüência, um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros e no preço de mercado dos CRI. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na

DS DS DS DS
amc E LTS JMR

economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil.


5.4. A instabilidade política pode ter um impacto adverso sobre a economia brasileira: No passado, o desempenho da economia brasileira sofreu os efeitos da situação política do país. Historicamente, crises e escândalos políticos têm afetado a confiança dos investidores e do público em geral e dificultado o desenvolvimento econômico, prejudicando os preços dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Não se sabe se as políticas a serem adotadas pelo governo brasileiro afetarão negativamente a economia, os negócios e/ou o desempenho financeiro da Devedora. Incertezas, escândalos políticos, instabilidade social e outros acontecimentos políticos ou econômicos podem ter um efeito adverso sobre a Devedora e, conseqüentemente, sobre o pagamento dos CRI.

5.5. Acontecimentos recentes no Brasil: Os investidores devem atentar para o fato de que a economia brasileira recentemente enfrentou dificuldades e revezes e poderá continuar a declinar, o que pode afetar negativamente a Devedora. A classificação de crédito do Brasil enquanto nação (*sovereign credit rating*), foi recentemente rebaixada pela Standard & Poor's, pela Fitch e pela Moody's, o que pode contribuir para um enfraquecimento da economia brasileira, bem como pode aumentar o custo da tomada de empréstimos pela Devedora. Qualquer deterioração nessas condições pode afetar adversamente a capacidade produtiva da Devedora e conseqüentemente sua capacidade de pagamento.

5.6. A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Devedora e da Emissora, seus resultados e operações: A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora, seus resultados e operações. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando o desempenho da economia do país. A crise política afetou a confiança dos investidores e a população em geral, o que resultou na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Além disso, as investigações de operações atualmente em curso, tais como "Operação Lava Jato" podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios da Devedora e da Emissora. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações.

O potencial resultado destas investigações é incerto, mas elas já tiveram um impacto negativo sobre a percepção geral de mercado da economia brasileira. Não se pode assegurar que as investigações não resultarão em uma maior instabilidade política e econômica ou que novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas não surgirão no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não se pode prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar adversamente os negócios, condição financeira e resultados operacionais da Emissora e da Devedora e, portanto, em relação a esta, sua capacidade de pagar os Créditos Imobiliários.

**** 

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 60EA066C2A4843819F899EFC8E1E4FE3
 Assunto: DocuSign: 10_CRI_Ekkopark_Termo de Securitização_28.10.2020_assinatura.pdf
 Origem do Envelope:
 Qtde Págs Documento: 110 Assinaturas: 10
 Qtde Págs Certificado: 5 Rubrica: 431
 Assinatura guiada: Ativado
 Selo com ID do Envelope: Ativado
 Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Status: Concluído
 Remetente do envelope:
 Rosemeire Souza
 Avenida Brigadeiro Faria Lima 2894
 nil
 São Paulo, WA 01451902
 rose@habitasec.com.br
 Endereço IP: 179.209.142.203

Rastreamento de registros

Status: Original Portador: Rosemeire Souza Local: DocuSign
 28/10/2020 11:37:51 rose@habitasec.com.br

Eventos de Signatários

Alexandra Martins Catoira
 alexandra.catoira@habitasec.com.br
 Nível de Segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinatura

DocuSigned by:

 432C842C208F417...

Data/Hora

Enviado: 28/10/2020 12:03:43
 Visualizado: 28/10/2020 12:08:36
 Assinado: 28/10/2020 12:10:42

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 189.69.195.64

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 06/07/2020 10:01:20
 ID: ac0f6f10-2e68-443c-bfb5-bbde528ce38

Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroga
 eq@vortx.com.br
 Diretora

DocuSigned by:

 B65C87B41E0412...

Enviado: 28/10/2020 12:03:42
 Visualizado: 28/10/2020 12:44:37
 Assinado: 28/10/2020 12:46:34

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo
 Usando endereço IP: 179.191.77.50

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 28/10/2020 12:42:21
 ID: e824c7d1-569e-43c8-b2aa-a528c8bd49de

Caroline Tsuchiya Silva
 cx@vortx.com.br
 Procuradora

DocuSigned by:

 489D612A7FA5496...

Enviado: 28/10/2020 12:03:43
 Visualizado: 28/10/2020 12:08:59
 Assinado: 28/10/2020 12:12:10

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 179.191.77.50

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 28/10/2020 12:33:04
 ID: 23971423-9bf1-4151-bb1a-37970567f911

João Vitor Risques
 joao.risques@habitasec.com.br
 Nível de Segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:

 95BD155F3CE846C...

Enviado: 28/10/2020 12:03:43
 Visualizado: 28/10/2020 13:03:21
 Assinado: 28/10/2020 13:05:13

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 189.69.195.64

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Eventos de Signatários	Assinatura	Data/Hora
Aceito: 28/10/2020 13:03:21 ID: dc7fd060-c411-445c-bdf7-c5f38d6d0f6b		
Eventos de Signatários Presenciais	Assinatura	Data/Hora
Eventos de Editores	Status	Data/Hora
Eventos de Agentes	Status	Data/Hora
Eventos de Destinatários Intermediários	Status	Data/Hora
Eventos de entrega certificados	Status	Data/Hora
Eventos de cópia	Status	Data/Hora
Eventos com testemunhas	Assinatura	Data/Hora
Eventos do tabelião	Assinatura	Data/Hora
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	28/10/2020 12:03:43
Entrega certificada	Segurança verificada	28/10/2020 13:03:21
Assinatura concluída	Segurança verificada	28/10/2020 13:05:13
Concluído	Segurança verificada	28/10/2020 13:05:13
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Habitasec Securitizadora S.A. (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Habitasec Securitizadora S.A.:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: rose@habitasec.com.br

To advise Habitasec Securitizadora S.A. of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rose@habitasec.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Habitasec Securitizadora S.A.

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rose@habitasec.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Habitasec Securitizadora S.A.

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to rose@habitasec.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Habitasec Securitizadora S.A. as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Habitasec Securitizadora S.A. during the course of your relationship with Habitasec Securitizadora S.A..