

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

*para a emissão de*

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 195ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

*Companhia Aberta*

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

Datado de 16 de dezembro de 2020.

---

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 195ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

(1) como Emissora:

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o n.º 21628, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº2.894, 9º andar, Conjunto 92, CEP 01.451-902, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o n.º 09.304.427/0001-58, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE 35.300.352.068, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**” ou “**Debenturista**”); e

(2) como agente fiduciário dos CRI (conforme abaixo definido):

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“**Agente Fiduciário dos CRI**” ou “**Agente Fiduciário**”).

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI denominados, conjuntamente, como “**Partes**” ou, individualmente, como “**Parte**”)

Resolvem celebrar este “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 195ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securizadora S.A.*”, conforme aditado de tempos em tempos (“**Termo**” ou “**Termo de Securitização**”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 195ª Série da 1ª Emissão da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei 9.514/97, a Instrução CVM nº 476, a Instrução CVM nº 414 (conforme abaixo definidas), e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

### 1 DEFINIÇÕES

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

“**Agente Fiduciário dos CRI**” ou “**Agente Fiduciário**”: tem o significado atribuído no item (2) do preâmbulo acima;

“**Alienação Fiduciária de Ações**”: significa a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Devedora, a ser constituída, em caráter irrevogável e irretratável, pelo FIP e Promontoria 3, em favor da Debenturista, em garantia das Obrigações Garantidas, conforme os termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações;

“**Alienação Fiduciária de Imóveis**”: significa a alienação fiduciária dos Imóveis, a ser constituída, em caráter irrevogável e irretratável, pela Devedora, em favor da Debenturista, em garantia das Obrigações Garantidas, conforme os termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;

**“Amortização Extraordinária Facultativa”**: tem o significado previsto na Cláusula 3.9;

**“Amortização Extraordinária Obrigatória”**: tem o significado previsto na Cláusula 3.12;

**“Amortização Extraordinária Obrigatória LTV”**: tem o significado previsto na Cláusula 3.10;

**“Amortização Extraordinária Obrigatória Saldo da Destinação dos Recursos”**: tem o significado previsto na Cláusula 3.11;

**“Amortização Extraordinária Obrigatória Sinistro”**: tem o significado previsto na Cláusula 3.12;

**“ANBIMA”**: significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

**“Assembleia de Titulares de CRI”** ou **“Assembleia Geral”**: significa a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma prevista neste Termo de Securitização;

**“Avaliadores Autorizados”**: significa a CBRE, a Cushman & Wakefield, a Colliers, a JLL e a Newmark Knight Frank, quando em conjunto;

**“BACEN”**: significa o Banco Central do Brasil;

**“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;

**“Boletins de Subscrição”**: significam os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores Profissionais subscreverão os 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 UTVM**, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM;

**“CCI”**: significa a Cédula de Crédito Imobiliário Integral, emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a integralidade dos Créditos Imobiliários;

**“Cessão Fiduciária de Recebíveis”**: significa a cessão fiduciária a ser outorgada pela Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Debenturista, em garantia das Obrigações Garantidas, da totalidade dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, nos termos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;

**“CETIP21”**: significa a CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

**“CMN”**: significa o Conselho Monetário Nacional;

**“Código Civil”**: significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;

**“COFINS”**: significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

**“Condições Precedentes”**: significa as condições precedentes previstas na Cláusula 7.11.3 da Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Conta do Patrimônio Separado”**: significa a conta corrente de titularidade da Emissora (patrimônio separado relativo aos CRI) n.º42.632-5, mantida na agência n.º7307 do Banco Itaú Unibanco S.A.;

**“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”**: significa o *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”*, a ser celebrado, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Debenturista, na qualidade de fiduciária, bem como seus eventuais aditamentos, cuja minuta segue anexa à Escritura de Emissão de CCI;

**“Contrato de Alienação Fiduciária de Ações”**: significa o *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças”*, celebrado entre o FIP e a Promotora 3, na qualidade de fiduciantes, a Debenturista, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, bem como seus eventuais aditamentos, cuja via assinada segue anexa à Escritura de Emissão de CCI;

**“Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis”**: significa o *“Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças”*, a ser celebrado entre a Devedora e a Debenturista, bem como seus eventuais aditamentos, cuja minuta segue anexa à Escritura de Emissão de CCI;

**“Contratos de Garantia”**: significa o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, quando referidos em conjunto;

**“Créditos do Patrimônio Separado”**: significam (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures e representados pela CCI; (ii) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas, ao Fundo de Reserva e aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; e (iii) as Garantias e os bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão;

**“Créditos Imobiliários”**: nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, significa todos os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, com valor de principal de R\$ 33.611.000,00 (trinta e três milhões, seiscentos e onze mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, que deverão ser pagos, acrescidos da respectiva Remuneração das Debêntures, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI, ou da respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Emissora, incluindo, sem limitação, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, os quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, incluindo, ainda, todos os seus acessórios ou garantias, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis;

**“Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente”**: significa a totalidade de todos e quaisquer direitos creditórios, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados e a serem titulados pela Devedora, objeto do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;

“**CRI**”: significa os CRI da 195ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora;

“**CRI em Circulação**”: tem o significado previsto na Cláusula 14.7 abaixo;

“**CSLL**”: a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

“**CVM**”: a Comissão de Valores Mobiliários;

“**Data de Emissão das Debêntures**”: 11 de dezembro de 2020;

“**Data de Emissão dos CRI**”: 11 de dezembro de 2020;

“**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI**”: tem o significado atribuído na Cláusula 4.3 abaixo;

“**Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures**”: significa cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Data de Vencimento**”: tem o significado previsto no item (xiii) da Cláusula 3.1.2.1 abaixo;

“**Data de Vencimento das Debêntures**”: 21 de dezembro de 2026;

“**Datas de Integralização**”: significam as datas em que ocorrerão as integralizações dos CRI, com exceção da primeira integralização dos CRI;

“**Debêntures**”: significa as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da 1ª (primeira) emissão da Promontoria Imóveis 4 S.A., para colocação privada, perfazendo a quantidade total de 33.611 (trinta e três mil, seiscentas e onze) debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), e o valor nominal total de R\$ 33.611.000,00 (trinta e três milhões, seiscentos e onze mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;

“**Debenturista**” ou “**Emissora**” ou “**Securitizadora**”: tem o significado atribuído no preâmbulo;

“**Decreto 6.306**”: significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor;

“**Despesas**”: as despesas previstas na Cláusula 15.1 abaixo;

“**Devedora**” ou “**Companhia**”: significa a Promontoria Imóveis 4 S.A., sociedade por ações, sem registro de companhia aberta na CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Chucri Zaidan, nº 296, Cj. 231, Vila Cordeiro, CEP 04583-110, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.194.038/0001-00;

“**Dia Útil**”: significa qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil;

“**Documentos da Operação**”: significa, em conjunto, (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) este Termo de Securitização; (iv) os Boletins de Subscrição das Debêntures e dos CRI; (v) os Contratos de Garantia; e (vi) os demais documentos relativos à Emissão, às Debêntures e à Oferta dos CRI;

“**DOESP**”: significa o Diário Oficial do Estado de São Paulo;

**“Emissão”**: significa a presente emissão de CRI, a qual constitui a 195ª Série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;

**“Imóveis Lastro”**: tem o significado previsto na Cláusula 3.4 abaixo;

**“Encargos Moratórios”**: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2.1, item (xv) abaixo;

**“Escritura de Emissão de CCI”**: significa o *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”*, celebrado na presente data entre a Emissora, na qualidade de emitente da CCI, a Instituição Custodiante e a Devedora, na qualidade de interveniente e anuente, bem como seus eventuais aditamentos;

**“Escritura de Emissão de Debêntures”**: significa o *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real, em Série Única, da 1ª (Primeira) Emissão da Promontoria Imóveis 4 S.A.”*, celebrado entre a Devedora e a Emissora, em 16 de dezembro de 2020, e seus eventuais aditamentos;

**“Escriturador”**: significa o Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, que será a responsável pela escrituração dos CRI;

**“FIP”**: significa o Multiapartamentos 1 - Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 26.734.601/0001-11;

**“Fundo de Despesas”**: tem o significado previsto na Cláusula 15.2 abaixo;

**“Fundo de Reserva”**: tem o significado previsto na Cláusula 15.1 abaixo;

**“Garantias”** ou **“Garantias Reais”**: significa a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Ações, quando referidas em conjunto;

**“Imóveis”**: significa os imóveis descritos e relacionados, exhaustivamente, no Anexo VII ao presente Termo de Securitização;

**“Instituição Custodiante”**: significa a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada;

**“Instrução CVM nº 358”**: significa a Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme em vigor;

**“Instrução CVM nº 384”**: significa a Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme em vigor;

**“Instrução CVM nº 400”**: significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor;

**“Instrução CVM nº 414”**: significa a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor;

**“Instrução CVM nº 476”**: significa a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor;

“**Instrução CVM nº 539**”: significa a Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme em vigor;

“**Instrução CVM nº 583**”: significa a Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme em vigor;

“**Instrução RFB nº 1.585**”: significa a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015;

“**Investidores Profissionais**”: significam os investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539;

“**Investidores Qualificados**”: significam os investidores referidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539;

“**IOF**”: significa o Imposto sobre Operações Financeiras;

“**IOF/Câmbio**”: significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;

“**IOF/Títulos**”: significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;

“**IRPJ**”: significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;

“**IRRF**”: significa o Imposto de Renda Retido na Fonte;

“**ISS**”: significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;

“**IPCA**”: significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

“**Jornais de Publicação da Devedora**”: significa o DOESP e o Jornal “O Dia”, em conjunto;

“**JUCESP**”: significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;

“**Legislação Socioambiental**”: significa toda a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais (exceto por aquelas determinações questionadas de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas), bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;

“**Lei das Sociedades por Ações**”: significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;

“**LTV**”: significa *Loan to Value* definido como o saldo devedor dos CRI dividido pelo valor de avaliação dos Imóveis vinculados aos CRI, conforme indicado em laudo de avaliação emitido por um Avaliador Autorizado;

“**Lei 8.981/95**”: significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;

“**Lei 9.514/97**”: significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor;

“**Lei 10.931/04**”: significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;

“**Lei 11.033/04**”: significa a Lei nº 11.033/04, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor;

“**Leis Anticorrupção**”: significa a Lei nº 12.846, de 1 de agosto de 2013;

“**MDA**”: significa o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3;

“**Medida Provisória 2.158-35**”: a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada;

“**Obrigações Garantidas**”: significa (i) as obrigações relativas ao fiel, pontual e integral pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, da respectiva Remuneração das Debêntures e dos demais encargos relativos às Debêntures, à Escritura de Emissão de Debêntures e aos demais Documentos da Operação, quando devidos, seja nas respectivas datas de vencimento ou em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação; (ii) dos custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Emissão dos CRI; (iii) de quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora nos termos das Debêntures, da Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações; e (iv) das obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares de CRI, comprovadamente venham, de forma razoável e justificada, a desembolsar nos termos das Debêntures, da Escritura de Emissão de Debêntures, dos CRI e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução das Garantias;

“**Oferta**”: significa a presente distribuição pública dos CRI, que será realizada nos termos da Instrução CVM nº 476, da Instrução CVM nº 414 e demais leis e regulamentações aplicáveis;

“**Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.8;

“**Ônus**”: significa 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 qualquer outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima;

“**Patrimônio Separado**”: significa o patrimônio separado, único e indivisível em relação aos CRI, constituído em favor dos Titulares de CRI pela Emissora composto (i) pelos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI; (ii) pelos valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; (iii) pelas Garantias; e (iv) pelos respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (iii) acima, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está



afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão, nos termos deste Termo de Securitização e do artigo 11 da Lei 9.514/97;

**“Preço de Integralização”**: tem o significado atribuído na Cláusula 3.1.2, item (ix), abaixo;

**“Primeira Data de Integralização dos CRI”**: a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI;

**“Promontoria 3”**: significa a Promontoria Imóveis 3 Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.193.767/0001-33;

**“Regime Fiduciário”**: significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, na forma do artigo 9º da Lei 9.514/97 e deste Termo, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

**“Remuneração dos CRI”**: tem o significado previsto na Cláusula 4.2;

**“Remuneração das Debêntures”** significa a remuneração das Debêntures, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Resgate Antecipado Facultativo Total”**: tem o significado previsto na Cláusula 3.7 abaixo;

**“Resgate Antecipado Obrigatório Total”**: tem o significado previsto na Cláusula 3.6 abaixo;

**“Resolução CMN 4.373”**: significa a Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014;

**“RFB”**: significa a Receita Federal do Brasil;

**“Termo de Securitização”**: significa o presente *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 195ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.”*, conforme aditado de tempos em tempos;

**“Titulares de CRI”**: significam os titulares de CRI;

**“Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total”**: tem o significado previsto na Cláusula 3.6 abaixo;

**“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”**: tem o significado previsto na Cláusula 15.1.1 abaixo;

**“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”**: tem o significado previsto na Cláusula 15.2 abaixo;

**“Valor Nominal Unitário”**: significa o valor nominal unitário dos CRI, de R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

**“Valor Nominal Unitário Atualizado”**: tem o significado previsto na Cláusula 4.1 abaixo;

**“Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures”**: significa o Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures; e

“**Valor Total da Emissão**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2.1, item (iii) abaixo.

“Vx Informa”: Para os fins deste Termo de Securitização, entende-se por “VX Informa” a 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, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo de Securitização 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 1 aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento 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 de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; (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 de Securitização terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência.

## **2 OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

- 2.1** Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, incluindo as Garantias Reais e demais acessórios, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 3 abaixo.
- 2.1.1** O Valor Total da Emissão é de R\$33.611.000,00 (trinta e três milhões, seiscentos e onze mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
- 2.1.2** Sem prejuízo do presente Termo de Securitização vincular as Partes desde a data de sua assinatura, este Termo de Securitização e a Emissão serão eficazes a partir da Data de Emissão dos CRI.
- 2.1.3** Para fins do artigo 8º da Lei 9.514/97, a Emissora declara que são vinculados, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, devidos exclusivamente pela Devedora, nos termos da CCI e da Escritura de Emissão de Debêntures, aos CRI, nos termos do presente Termo de Securitização e da Instrução CVM 414 e da Lei 9.514.
- 2.1.4** Os Créditos Imobiliários representados pela CCI vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como suas características específicas, estão descritos no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização, nos termos do item 2, do Anexo III, da Instrução CVM 414, em adição às características descritas neste Termo de Securitização.

- 2.1.5 A Emissora declara que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.
- 2.1.6 A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI.
- 2.1.7 O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores Profissionais será utilizado pela Emissora para pagamento do preço de integralização das Debêntures.
- 2.1.8 Uma via original da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931/04.
- 2.1.9 O Regime Fiduciário, a ser instituído pela Emissora conforme previsto neste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante da Escritura de Emissão de CCI, conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931/04. Uma vez devidamente celebrado este Termo de Securitização, a Instituição Custodiante prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do **Anexo II** a este Termo de Securitização.
- 2.1.10 A Emissora pagará à Devedora o preço de integralização das Debêntures pela subscrição e integralização das Debêntures, por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures na forma do modelo Anexo VI à Escritura de Emissão de Debêntures e, conseqüentemente, aquisição pela Emissora dos Créditos Imobiliários que estão representados integralmente pela CCI, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
- 2.1.11 As Partes estabelecem que, cumpridas as Condições Precedentes previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, o preço de integralização das Debêntures será pago pela Emissora à Devedora, ficando a liberação dos recursos para a Devedora sujeita aos termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
- 2.1.12 Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora.

### **3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI**

#### **3.1 Aprovação Societária da Emissora**

3.1.1 A presente Emissão, a Oferta dos CRI e a subscrição e integralização das Debêntures pela Emissora são realizadas de acordo com o que autoriza o Estatuto Social da Emissora, consoante o parágrafo 3º do artigo 22 do Estatuto Social da Emissora, consolidado em 16 de maio de 2019 e devidamente registrado na JUCESP sob o nº 257.983/19-3, em sessão de 16 de maio de 2019, com o limite financeiro para emissões dessa espécie aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Emissora realizada em 30 de abril de 2015, devidamente registrada na JUCESP sob o nº 362.744/15-4, em sessão de 17 de agosto de 2015.

#### **3.1.2 Características dos CRI**

3.1.2.1 Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

- (i) Número de Série e Emissão: a presente Emissão corresponde à 195ª série da 1ª emissão de CRI da Emissora;
- (ii) Valor Total da Emissão: o Valor Total da Emissão será de R\$33.611.000,00 (trinta e três milhões, seiscentos e onze mil reais), na Data de Emissão dos CRI (“**Valor Total da Emissão**”);
- (iii) Quantidade de CRI: serão emitidos 33.611 (trinta e três mil, seiscentos e onze) CRI;
- (iv) Data de Emissão dos CRI: A data de emissão dos CRI é o dia 11 de dezembro de 2020;
- (v) Valor Nominal Unitário: o Valor Nominal Unitário dos CRI será de R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
- (vi) Atualização Monetária: o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente nos termos da Cláusula 4 abaixo;
- (vii) Juros Remuneratórios: 7,85% (sete inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados e pagos nos termos da Cláusula 4 abaixo;
- (viii) Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI: De acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo III deste Termo;
- (ix) Preço de Integralização: O preço de integralização dos CRI será o correspondente ao Valor Nominal Unitário na data da efetiva subscrição e integralização dos CRI (“**Preço de Integralização**”);
- (x) Subscrição e Integralização dos CRI: os CRI serão subscritos e integralizados no mercado primário pelo Preço de Integralização, observado que os CRI serão integralizados de acordo com o cronograma do Anexo XI deste Termo de Securitização, a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI e nas demais Datas de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3;
- (xi) Pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, de amortização antecipada dos CRI ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, será pago pela Emissora, em 25 (vinte e cinco) parcelas, conforme cronograma previsto no Anexo III do presente Termo.
- (xii) Regime Fiduciário: será instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 9º e 10º da Lei 9.514, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado;

- (xiii) Prazo e Data de Vencimento: os CRI têm prazo de vencimento de 2.202 (dois mil, duzentos e dois) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 22 de dezembro de 2026 (“**Data de Vencimento**”), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização;
- (xiv) Local de Emissão dos CRI: São Paulo – SP;
- (xv) Encargos Moratórios: sem prejuízo da remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora aos Titulares de CRI nos termos deste Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) a Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (iii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento), sobre o valor total devido, além das despesas incorridas para cobrança (“**Encargos Moratórios**”);
- (xvi) Forma e Comprovação de Titularidade: os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade do CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada titular de CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador em nome de cada titular de CRI, com base nas informações prestadas pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3;
- (xvii) Locais de Pagamento: os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI, sem qualquer ônus para a Emissora. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração incidente sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora;
- (xviii) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: sem prejuízo no disposto no item (xix) abaixo, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer 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, observado o disposto no item (xvii) acima;

- (xix) Prorrogação dos Prazos: considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento ou cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, não havendo qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação mencionada;
- (xx) Pagamentos: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados pela Devedora diretamente na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 5 abaixo;
- (xxi) Ordem de Alocação dos Pagamentos: caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: (i) despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data da amortização mensal; (ii) juros remuneratórios dos CRI: (ii.1) juros capitalizados em meses anteriores e não pagos e (ii.2) juros vencidos no respectivo mês de pagamento; (iii) amortização programada do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme tabela vigente e encargos moratórios eventualmente incorridos; e (iv) recomposição do Fundo de Despesas.
- (xxii) Garantia Flutuante: Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
- (xxiii) Garantias dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI que lastreia os CRI, contarão com as Garantias outorgadas em favor da Debiturista, nos termos dos Contratos de Garantia e da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (xxiv) Coobrigação da Emissora: não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;
- (xxv) Classificação de Risco dos CRI: não haverá classificação de risco dos CRI.

**3.1.2.2** Tão logo sejam constituídas, na forma estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures, nos Contratos de Garantia e na Escritura de Emissão de CCI, as Garantias incorporam-se automaticamente ao Regime Fiduciário ora instituído pela Emissora e, pois, ao Patrimônio Separado da Emissão dos CRI, independentemente e sem a necessidade de qualquer aditamento a este Termo de Securitização ou de manifestação dos Titulares de CRI, para todos os fins e efeitos de direito.

**3.2** Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: os CRI serão depositados para (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

**3.2.1** Não obstante o descrito na Cláusula 3.2 acima, os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados (conforme abaixo definidos) nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição por Investidor Profissional, conforme disposto 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.

**3.3** Destinação dos Recursos pela Emissora: o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento à Devedora do preço de integralização das Debêntures.

**3.4** Destinação dos Recursos pela Devedora: os recursos líquidos captados pela Devedora com a Emissão de Debêntures serão destinados, integral e exclusivamente, por conta e para a aquisição dos Imóveis (i.e. valores gastos pela Emissora com o preço de aquisição dos Imóveis a partir da data de emissão dos CRI, conforme Cláusula 3.4.10 (“**Imóveis Lastro**”), observada a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Imóveis Lastro, conforme previsto no mesmo Anexo VII deste Termo. A comprovação da destinação de recursos será realizada pela Devedora conforme previsto na Cláusula 3.4.3 deste Termo até que a destinação da totalidade dos recursos seja devidamente comprovada.

**3.4.1** Qualquer alteração dos percentuais indicados no Anexo VII ao presente Termo de Securitização como proporção dos recursos captados a ser destinada a cada Imóvel Lastro será formalizada por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, que deverá ser levado a arquivamento na JUCESP no prazo previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, de aditamento ao Termo de Securitização, bem como de aditamento a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário.

**3.4.2** As Partes reconhecem desde já que o cronograma indicativo constante do Anexo X deste Termo de Securitização é meramente tentativo e estimativo, de modo que, (i) caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer antecipação do cronograma indicativo: (i.1) não será necessário notificar a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar a Escritura de Emissão de Debêntures e/ou o presente Termo de Securitização; e (i.2) não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou resgate antecipado dos CRI; ou (ii) caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso do cronograma indicativo, a Devedora deverá notificar imediatamente a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI, com a devida justificativa do atraso, observadas as Cláusula 3.4.1 acima e as demais disposições deste Termo de Securitização.

**3.4.3** A Devedora comprovará a utilização dos recursos mediante única e exclusivamente: (i) a apresentação da escritura de compra e venda dos Imóveis Lastro, em até 10 (dez) Dias Úteis da data de assinatura de cada uma destas escrituras de compra e venda; e, (ii) no mesmo prazo, enviará ao Agente Fiduciário dos CRI (ou disponibilizará *link* para consulta *online*) os respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos para os Imóveis Lastro.

**3.4.4** Mediante, exclusivamente, o recebimento dos documentos previstos na Cláusula

3.4.3 acima, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base nos mesmos, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma da Cláusula 3.4 acima, sendo que referida obrigação se extinguirá somente quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos líquidos obtidos com a emissão das Debêntures, nos termos previstos na Cláusula 3.4 acima.

- 3.4.5** A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 3.4.
- 3.4.6** A Devedora se obriga, por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Debenturista, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida na Cláusula Quinta da Escritura de Emissão de Debêntures, exceto em caso de fraude, dolo ou má-fé da Debenturista, dos Titulares de CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI . O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao Valor Total da Emissão acrescido (i) da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicáveis, todos (a Remuneração das Debêntures e os Encargos Moratórios) incorridos e devidos até a data do efetivo e integral pagamento da respectiva indenização.
- 3.4.7** Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI assumirá que as informações e os documentos mencionados na Cláusula 3.4.4 acima, encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.
- 3.4.8** A totalidade dos recursos líquidos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures será depositada e ficará retida na Conta do Patrimônio Separado, sendo que tais recursos serão liberados nos termos da Cláusula 2.1.11 acima e 7.11.4 da Escritura de Emissão de Debêntures.
- 3.4.9** Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da emissão das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, o que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, a Devedora e o Agente Fiduciário dos CRI ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata a Cláusula 3.4.3 acima.
- 3.4.10** A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, efetuar a compra parcial dos Imóveis Lastro com capital próprio a qualquer momento a partir da data de emissão dos CRI, observando os percentuais indicados no Anexo VII independentemente do cronograma de integralização das Debêntures, não eximindo a Devedora quanto à devida comprovação da utilização dos recursos captados, nos mesmos termos e prazos indicados na Cláusula 3.4.3 acima, mediante validação do Agente Fiduciário.

**3.5** Vinculação dos Pagamentos: os Créditos do Patrimônio Separado e todos e quaisquer



recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos aos Titulares de CRI. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado:

- (i) constituirão, no âmbito do presente Termo, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente, em sua integralidade, ao pagamento do preço de integralização das Debêntures, dos valores devidos aos Titulares de CRI e dos custos da administração do Patrimônio Separado;
- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam observados os fatores de risco previstos neste Termo de Securitização; e
- (v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.

**3.6** *Resgate Antecipado Obrigatório Total*: Caso a totalidade dos recursos captados pela Devedora com a emissão das Debêntures não seja utilizada para a aquisição dos Imóveis Lastro, nos termos estabelecidos na Cláusula 3.4 acima, a Devedora deverá, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados data de notificação da Devedora à Securitizadora acerca da não utilização da totalidade dos recursos, utilizar os recursos não utilizados na aquisição dos Imóveis Lastro para promover o resgate antecipado total das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures (“**Resgate Antecipado Obrigatório Total**”).

**3.6.1** A Devedora realizará o Resgate Antecipado Obrigatório Total mediante envio de notificação com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data do efetivo resgate, à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, notificação esta que deverá conter: (a) a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total; (b) o valor da Multa do Resgate Antecipado Obrigatório Total a ser pago pela Devedora; (c) o valor do pagamento devido à Debenturista, devidamente validado com a Securitizadora e com o Agente Fiduciário dos CRI; e (d) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório Total (“**Comunicação de Resgate Antecipado Obrigatório Total**”).

**3.6.2** O valor a ser pago pela Devedora à Debenturista em razão do Resgate Antecipado Obrigatório Total deverá ser equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, a ser resgatado acrescido (a) da respectiva Remuneração das Debêntures, até a data do efetivo pagamento; (b) dos encargos moratórios das Debêntures, caso aplicável; (c) da Multa de Resgate Antecipado Obrigatório Total indicado na Cláusula 3.6.3 abaixo; e (d) de

quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI, caso aplicável.

- 3.6.3 Na hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório Total, a Devedora deverá arcar com o pagamento de multa, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, a ser resgatado, de 2% (dois por cento) ("**Multa de Resgate Antecipado Obrigatório Total**"), a ser pago pela Devedora à Debenturista nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
- 3.6.4 O pagamento do Resgate Antecipado Obrigatório Total deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Resgate Antecipado Obrigatório Total e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta do Patrimônio Separado.
- 3.6.5 Fica, desde já, certo e ajustado que a eventual venda de algum dos Imóveis pela Devedora não constituirá evento de Resgate Antecipado Obrigatório Total das Debêntures nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e deste Termo de Securitização.
- 3.6.6 Os CRI resgatados no âmbito do Resgate Antecipado Obrigatório Total deverão ser cancelados.
- 3.6.7 A Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate, comunicar aos Titulares dos CRI, ao Escriturador e à B3 acerca da realização do resgate antecipado dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado Obrigatório Total.

**3.7** *Resgate Antecipado Facultativo Total:* A Devedora poderá, a qualquer tempo a contar da Data de Emissão das Debêntures e a seu exclusivo critério, promover o resgate antecipado da totalidade das Debêntures (sendo vedado o resgate parcial), com o consequente cancelamento de tais Debêntures, sendo que não será devido o pagamento de qualquer multa ou penalidade se o resgate antecipado for realizado (i) com recursos originados da venda de qualquer dos Imóveis Lastro; ou (ii) após decorridos 24 (vinte e quatro) meses a contar da Data de Emissão das Debêntures, com recursos originados da venda das ações da própria Devedora e desde que tal venda resulte na mudança ou transferência, direta, do controle societário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Devedora; ou (iii) na hipótese de ser demandada a realizar uma retenção, uma dedução ou um pagamento referente a acréscimo de Tributos nos termos da Cláusula 7.31 da Escritura de Emissão de Debêntures ("**Resgate Antecipado Facultativo Total**").

- 3.7.1 A Devedora realizará o Resgate Antecipado Facultativo Total mediante envio de notificação com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data do efetivo resgate, à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, notificação esta que deverá conter: (a) a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; (b) o valor do pagamento devido à Debenturista, devidamente validado com a Securitizadora e com o Agente Fiduciário dos CRI; e (c) quaisquer outras informações necessárias

à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total (“**Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total**”).

- 3.7.2 O valor a ser pago pela Devedora à Debenturista em razão do Resgate Antecipado Facultativo Total deverá ser equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, a ser resgatado, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; (b) dos encargos moratórios das Debêntures, caso aplicável; (c) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI; e (d) da Multa de Resgate Antecipado Facultativo Total, caso aplicável nos termos da Cláusula 3.7 acima (“**Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total**”).
- 3.7.3 Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures nos termos da Cláusula 3.7 acima, a Devedora deverá arcar com o pagamento de Multa (“**Multa de Resgate Antecipado Facultativo Total**”), a ser pago pela Devedora à Debenturista, calculado de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 7.18.4 da Escritura de Emissão de Debêntures.
- 3.7.4 O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta do Patrimônio Separado.
- 3.7.5 Os CRI resgatados no âmbito do Resgate Antecipado Facultativo Total deverão ser cancelados.
- 3.7.6 A Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate, comunicar aos Titulares dos CRI, ao Escriturador e à B3 acerca da realização do resgate antecipado dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo Total.

**3.8** *Oferta de Resgate Antecipado Total:* A Devedora poderá, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão das Debêntures, realizar oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento das mesmas, que será endereçada à Debenturista, de acordo com os termos e condições previstos abaixo (“**Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total**”):

- (i) A Devedora realizará a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total por meio de comunicação à Debenturista (“**Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total**”), a qual deverá descrever os termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, incluindo (a) os percentuais das multas de resgate antecipado a serem oferecidos, caso existam, que poderão ser negativos; (b) a forma e o prazo de manifestação, à Devedora, pela Debenturista sobre o número de Debêntures que aderirão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, prazo esse que não poderá ser superior a 10 (dez) Dias Úteis

contados da data da Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total; (c) a data efetiva para o resgate antecipado e o pagamento das Debêntures, que deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 20 (vinte) Dias Úteis contados da data da Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total; e (d) demais informações necessárias para a operacionalização do resgate antecipado das Debêntures no âmbito da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total;

- (ii) Caso, após previa consulta aos Titulares dos CRI, a Debenturista tenha confirmado a intenção de promover o resgate antecipado no âmbito da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, o valor a ser pago pela Devedora será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures do número de Debêntures que houver aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total (conforme manifestado pela Debenturista e determinado na forma da Cláusula 3.8.2 abaixo) acrescido (a) da respectiva Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou a respectiva Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; e (b) se for o caso, de multa de resgate antecipado a ser oferecido à Debenturista, a exclusivo critério da Devedora, o qual poderá ser negativo; e
- (iii) caso a Debenturista não tenha se manifestado sobre a intenção de promover o resgate antecipado no âmbito da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total no prazo conferido na Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, conforme previsto no item “b” da alínea “i” acima, tal silêncio será interpretado como uma negativa à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total.

- 3.8.2** Após a Emissão dos CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, indicará a quantidade de Debêntures em aceitação à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, a qual corresponderá à quantidade de CRI que tiverem sido indicados por seus respectivos titulares em aceitação à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, nos termos previstos neste Termo de Securitização.
- 3.8.3** Não será admitida a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total parcial das Debêntures.
- 3.8.4** O pagamento da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Resgate Facultativo Total e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta do Patrimônio Separado.
- 3.8.5** Os CRI resgatados no âmbito do Resgate Antecipado Facultativo Total deverão ser cancelados.
- 3.8.6** A Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate, ao Escriturador e à B3 acerca da realização do resgate antecipado dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo Total.

**3.9** *Amortização Extraordinária Facultativa*: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do vencimento antecipado das Debêntures e resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora poderá, a qualquer tempo a partir da Data de Emissão das Debêntures, promover a amortização antecipadamente de até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, sendo que não será devido o pagamento de qualquer multa ou penalidade se a amortização antecipada for realizada (i) com recursos originados da venda de qualquer dos Imóveis Lastro; ou (ii) após decorridos 24 (vinte e quatro) meses a contar da Data de Emissão, com recursos originados da venda das ações da própria Devedora e desde que tal venda resulte na mudança ou transferência, direta, do controle societário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Devedora; ou (iii) na hipótese de ser demandada a realizar uma retenção, uma dedução ou um pagamento referente a acréscimo de Tributos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (“**Amortização Extraordinária Facultativa**”).

**3.9.1** A Devedora realizará a Amortização Extraordinária Facultativa mediante envio de notificação com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data da efetiva amortização, à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, notificação esta que deverá conter: (a) a data da Amortização Extraordinária Facultativa, a qual deverá, necessariamente coincidir com uma Data de Pagamento da Remuneração; (b) o valor do pagamento devido à Debenturista, devidamente validado com a Securitizadora e com o Agente Fiduciário dos CRI; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa (“**Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa**”).

**3.9.2** O valor a ser pago pela Devedora à Debenturista em razão da Amortização Extraordinária Facultativa deverá ser equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, a ser amortizado, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures proporcional ao valor da parcela do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures a ser amortizada extraordinariamente, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; (b) dos encargos moratórios das Debêntures, caso aplicável; (c) da multa calculada nos termos da Cláusula 3.9.3 abaixo, caso aplicável nos termos da Cláusula 3.9 acima; e (d) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI.

**3.9.3** Na hipótese de Amortização Extraordinária Facultativa, a Devedora deverá arcar com o pagamento de multa a ser paga pela Devedora à Debenturista, calculado de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 3.7.3 (“**Multa da Amortização Extraordinária Facultativa**”).

**3.9.4** A Amortização Extraordinária Facultativa deverá abranger todas as Debêntures objeto da Amortização Extraordinária Facultativa e, conseqüentemente, todos os CRI da série.

**3.9.5** O pagamento da Amortização Extraordinária Facultativa deverá ser realizado na data indicada na comunicação da Amortização Extraordinária Facultativa e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta do Patrimônio Separado.

**3.9.6** A Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data da efetiva amortização, comunicar aos Titulares dos CRI, ao Escriturador e à B3 acerca da realização da amortização extraordinária dos CRI em decorrência da Amortização Extraordinária Facultativa.

**3.10** Amortização Extraordinária Obrigatória LTV: Exclusivamente enquanto o LTV for superior a 40% (quarenta por cento), sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do vencimento antecipado das Debêntures e resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, caso o Índice de Cobertura da Dívida (“**ICSD**”), calculado pela Securitizadora, mensalmente a partir do 12º (décimo segundo) mês a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI, seja maior que 1,3 vezes, a Devedora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de verificação do ICSD, utilizar o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do montante calculado conforme a fórmula prevista a seguir, para realizar a amortização antecipada de até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso (“**Amortização Extraordinária Obrigatória LTV**”):

$$\text{Amortização Obrigatória LTV} = 50\% \times (\text{Locação} - 1,3x \text{ Parcela Mensal})$$

onde:

Locação: montante total correspondente aos recebimentos na Conta do Patrimônio Separado derivados da exploração econômica dos Imóveis no mês de verificação;

Parcela Mensal: montante correspondente à soma de juros e amortização ordinários devidos no mês de verificação.

**3.10.1** Quando o LTV for inferior a 40% (quarenta por cento), a Devedora deixará de estar obrigada a realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória LTV de que trata a Cláusula 3.10 acima.

**3.10.2** A Amortização Extraordinária Obrigatória LTV será realizada mediante o pagamento da parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures proporcional ao valor da parcela do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures a ser amortizada extraordinariamente, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

**3.11** Amortização Extraordinária Obrigatória Saldo da Destinação dos Recursos: Caso parte dos recursos captados pela Devedora com a Emissão das Debêntures não seja utilizada para a aquisição dos Imóveis Lastro, nos termos estabelecidos na Cláusula 3.4 acima, a Devedora deverá, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de notificação da Devedora à Securitizadora acerca da não utilização de parte dos recursos destinados à aquisição dos Imóveis Lastro, utilizar a totalidade do saldo dos recursos não utilizados na aquisição dos Imóveis Lastro para promover a amortização extraordinária das Debêntures, na proporção do referido saldo (“**Amortização Extraordinária Obrigatória Saldo da Destinação dos Recursos**”).

**3.11.1** A Amortização Extraordinária Obrigatória Saldo da Destinação dos Recursos será realizada mediante o pagamento da parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, a ser resgato acrescido **(i)** da Remuneração das Debêntures proporcional ao valor da parcela do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures a ser amortizada extraordinariamente, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; **(ii)** dos encargos moratórios das Debêntures, caso aplicável; **(iii)** de multa, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, a ser amortizado, correspondente a 2% (dois por cento) (“**Multa de Amortização Extraordinária Obrigatória Saldo da Destinação dos Recursos**”); e **(iv)** de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI, caso aplicável.

**3.12** Amortização Extraordinária Obrigatória Sinistro: Na ocorrência de sinistro total com relação a qualquer dos Imóveis, observado o disposto no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, desde que não se verifique o reforço das garantias nos termos estabelecidos nos Contratos de Garantia, a Devedora deverá realizar a amortização extraordinária das Debêntures no montante equivalente aos valores dos Imóveis efetivamente afetados pelo sinistro, acrescido dos encargos moratórios das Debêntures, caso aplicável e de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e dos documentos relacionados aos CRI, caso aplicável, observado o disposto na Cláusula 10.1, item (viii) da Escritura de Emissão de Debêntures (“**Amortização Extraordinária Obrigatória Sinistro**” e, quando em conjunto com a Amortização Extraordinária LTV e com a Amortização Extraordinária Obrigatória Saldo da Destinação dos Recursos, denominados simplesmente de “**Amortização Extraordinária Obrigatória**”).

**3.13** Disposições Comuns à Amortização Extraordinária Obrigatória:

**3.13.1** A Amortização Extraordinária Obrigatória deverá abranger todas as Debêntures e, conseqüentemente, todos os CRI.

**3.13.2** O pagamento da Amortização Extraordinária Obrigatória deverá ser realizado na data indicada na comunicação da Amortização Extraordinária Obrigatória e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de

transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta do Patrimônio Separado.

- 3.13.3** A Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data da efetiva amortização, comunicar aos Titulares dos CRI, ao Escriturador e à B3 acerca da realização da amortização extraordinária dos CRI em decorrência da Amortização Extraordinária Obrigatória.

**3.14** Aquisição Facultativa: A Emissora não poderá adquirir CRI em Circulação.

#### **4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO**

- 4.1** Atualização Monetária: Os CRI terão o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente mensalmente (“**Atualização Monetária dos CRI**”) a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI até a integral liquidação dos CRI, pela variação do IPCA, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso (“**Valor Nominal Unitário Atualizado**”), segundo a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_b \times C$$

onde:

$VN_a$  = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VN_b$  = Valor Nominal Unitário dos CRI na Primeira Data de Integralização dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI na última data de amortização, pagamento ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$C = \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{12}}$$

onde:

$k$  = número de ordem de  $NI_k$ , variando de 1 até  $n$ ;

$NI_k$  = valor do número-índice do IPCA do segundo mês imediatamente anterior à data de cálculo da atualização. Por exemplo, para cálculo da atualização no mês de abril, será considerado como  $NI_k$  o número índice do IPCA para mês de fevereiro e divulgado em março;

$NI_{k-1}$  = Número índice do IPCA do mês anterior ao mês “ $k$ ”;

$dup$  = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive), para o caso do primeiro período de atualização, ou última Data de



Pagamento da Remuneração dos CRI (inclusive), para os demais períodos, e a data de cálculo (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do índice do preço, sendo dup um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (inclusive) e a próxima Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (exclusive), sendo “dut” um número inteiro.

Sendo que:

- (i) Na primeira data de cálculo o “dut” deverá ser considerado como 23;
- (ii) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (iii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;
- (iv) o fator resultante da expressão  $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$  é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e
- (v) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

#### **Indisponibilidade do IPCA**

- 4.1.1 Caso o IPCA não esteja disponível quando da apuração da atualização monetária das debêntures e/ou na hipótese de extinção e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade legal de aplicação do IPCA às Debêntures ou aos CRI, conforme o caso, por proibição legal ou judicial, será utilizado, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para o IPCA ou (ii) havendo substituto legal para o IPCA, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA às Debêntures ou aos CRI, conforme o caso, por proibição legal ou judicial, a Debenturista deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia geral de debenturistas para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de atualização monetária das debêntures a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a Emissão dos CRI, a decisão do Debenturista deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na Assembleia Geral, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de atualização monetária dos CRI a ser aplicado, e, conseqüentemente, o novo parâmetro de Atualização Monetárias das Debêntures a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro para o cálculo da atualização monetária das

debêntures, quando do cálculo da atualização monetária das debêntures e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme o caso, bem como para o cálculo da Atualização Monetária dos CRI, quando do cálculo da Atualização Monetária dos CRI e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo de Securitização, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora e o Debenturista quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária.

- 4.1.2** Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, voltem a ser divulgados antes da realização da assembleia geral de debenturistas prevista na Cláusula 4.1.1 acima, ressalvada a hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia geral de debenturista não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua validade, voltará a ser utilizada para o cálculo da atualização monetária das debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures e aos CRI, previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, conforme o caso.
- 4.1.3** Caso, na assembleia geral de debenturista prevista na Cláusula 4.1.1 acima, não haja acordo sobre a nova atualização monetária das debêntures entre a Devedora e o Debenturista, conforme previamente instruído pelos Titulares dos CRI, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu conseqüente cancelamento, no prazo de até 20 (vinte) dias contados da data da realização da assembleia geral de debenturista prevista acima ou na Data de Vencimento das Debêntures, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer multa ou penalidade, caso em que, quando do cálculo da Atualização Monetária das Debêntures e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme o caso, será utilizado, para o cálculo da variação correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.
- 4.1.4** Nas hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório Total das Debêntures previstas acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer multa ou penalidade, devendo o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI ser realizado na data do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao Resgate Antecipado Obrigatório Total das Debêntures, nos termos previstos na Cláusula 4.1.3 acima.

- 4.2** Remuneração dos CRI: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI incidirão Juros Remuneratórios prefixados correspondentes a 7,85% (sete inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (“**Remuneração dos CRI**”). A Remuneração dos CRI será calculada conforme fórmula abaixo:

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

onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VN<sub>a</sub> = conforme definido acima;

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

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

onde:

Spread = 7,8500 (sete inteiros e oitenta e cinco centésimos), informada com 4 (quatro) casas decimais;

dup = conforme definido acima

- 4.3** Data de Pagamento Remuneração dos CRI: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração CRI será paga, mensalmente, nas datas previstas na tabela constante do Anexo III a este Termo de Securitização, sendo a primeira parcela devida em 22 de janeiro de 2021 e a última na Data de Vencimento dos CRI em 22 de dezembro de 2026 (sendo cada uma das datas de pagamento definida como “**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI**”).

## **5 PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

- 5.1** Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, devendo a Securitizadora realizar os pagamentos referentes aos CRI, nas datas previstas no Anexo III a este Termo de Securitização. Conforme definido neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, serão depositados nas datas de pagamento previstas no Anexo VI à Escritura de Emissão de Debêntures e/ou da data em que forem devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até a referida data, esta não será capaz de operacionalizar, via Banco Liquidante e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares de CRI,

devidos por força deste Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e a Devedora se responsabilizará pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

## **6 FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI**

**6.1** Os CRI serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476 e da Instrução CVM nº 414, em regime de melhores esforços de colocação para o montante total de R\$ 33.611.000,00 (trinta e três milhões, seiscentos e onze mil reais).

**6.2** A Oferta é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, razão pela qual está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida instrução.

**6.3** A Emissora organizará a distribuição e colocação dos CRI, observado o disposto na Instrução CVM nº 476 e na Instrução CVM nº 414, de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores Profissionais, seja justo e equitativo; e (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos clientes. O plano de distribuição foi fixado pela Securitizadora, em conjunto com a Devedora, levando em consideração suas relações com investidores e outras considerações de natureza comercial ou estratégica da Emissora e da Devedora ("**Plano de Distribuição**"). O Plano de Distribuição foi estabelecido mediante os seguintes termos:

- (i) a Emissora pode acessar, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, sendo possível a subscrição ou aquisição dos CRI por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, nos termos do artigo 3º, incisos I e II da Instrução CVM nº 476;
- (ii) os fundos de investimento e carteiras administradas de valores mobiliários cujas decisões de investimento sejam tomadas pelo mesmo gestor serão considerados como um único investidor para os fins dos limites previstos no inciso (i) acima, conforme disposto no artigo 3º, parágrafo 1º, da Instrução CVM nº 476;
- (iii) não poderão existir reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos para a subscrição dos CRI;
- (iv) não será constituído fundo de manutenção de liquidez e não será firmado contrato de estabilização de preços com relação aos CRI;
- (v) serão atendidos os clientes Investidores Profissionais da Emissora que desejarem efetuar investimentos nos CRI, tendo em vista a relação da Emissora com esses clientes, bem como outros investidores, desde que tais investidores sejam Investidores Profissionais, e assinem a Declaração de Investidor Profissional (conforme abaixo definida), nos termos do inciso (vi) abaixo;
- (vi) os Investidores Profissionais deverão assinar "**Declaração de Investidor Profissional**" atestando, dentre outros, estarem cientes de que (a) a Oferta não foi registrada na CVM, e (b) os CRI estão sujeitos a restrições

de negociação previstas neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicável;

- (vii) o prazo de colocação e distribuição pública, com esforços restritos de distribuição dos CRI seguirá as regras definidas na Instrução CVM nº 476;
- (viii) a Emissora e a Devedora comprometem-se a não realizar a busca de investidores por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, nos termos da Instrução CVM 476;
- (ix) em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476, o início da Oferta será informado pela Emissora à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados da primeira procura a potenciais investidores;
- (x) em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, o encerramento da Oferta Restrita dos CRI deverá ser informado pela Emissora à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (xi) não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

**6.4** A colocação dos CRI junto ao público investidor, no mercado primário, será realizada por meio (a) do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário, no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3.

**6.5** Em atendimento ao disposto no item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, os **Anexos IV e V** ao presente Termo de Securitização contêm as declarações da Emissora e do Agente Fiduciário, respectivamente.

## **7 ESCRITURAÇÃO**

**7.1** O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada Titular dos CRI; ou (ii) 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 dos CRI.

## **8 BANCO LIQUIDANTE**

**8.1** O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da B3.

## **9 VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES E RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI.**

**9.1** Vencimento Antecipado Automático. Ocorrendo qualquer dos eventos de vencimento antecipado previstos na Cláusula 9.1.1. da Escritura de Emissão de Debêntures, as

obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 9.2 da Escritura de Emissão de Debêntures (“**Eventos de Vencimento Antecipado Automático**”).

**9.2** Vencimento Antecipado Não Automático. Adicionalmente, tão logo a Emissora tome ciência da ocorrência de qualquer um dos eventos de vencimento antecipado não automático previstos na Cláusula 9.1.2 da Escritura de Emissão de Debêntures (“**Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático**” e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, “**Eventos de Vencimento Antecipado**”), a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis, contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, convocar uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 14 abaixo, para deliberar sobre a orientação a ser tomada pela Emissora em relação a decisão pelo não vencimento antecipado das Debêntures. Uma vez instalada a referida Assembleia Geral de Titulares de CRI, caso (i) os Titulares de CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou (ii) os Titulares de CRI que representem, pelo menos, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, votem pelo não vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado obrigatório dos CRI, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, os CRI não serão objeto de resgate antecipado obrigatório. Na hipótese da não instalação da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI em primeira e segunda convocação ou ausência de quórum de deliberação, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e, conseqüentemente, não realizará o resgate antecipado obrigatório dos CRI.

**9.3** Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos acima e da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo Valor Nominal Unitário Atualizado ou pelo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, devendo o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI ser realizado, em até 1 (um) Dia Útil contado da data do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 9.4 da Escritura de Emissão de Debêntures. A Emissora deverá comunicar a B3 com, no mínimo 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data de realização do resgate antecipado dos CRI de que trata esta Cláusula.

## **10 OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

**10.1** Administração do Patrimônio Separado. A Emissora obriga-se a administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras.

**10.2** Fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora mediante publicação nos jornais de publicação de seus atos societários, quais sejam o DOESP e o “Jornal do Estado de São Paulo”, assim como informar em até 2 (dois) Dias Úteis tais fatos

diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito. Caso ocorra mudança legal que altere o procedimento legal de divulgação de deliberação societária adicional da Emissora, não haverá necessidade de qualquer deliberação societária adicional da Emissora ou dos Titulares dos CRI, bastando a notificação da Emissora aos Titulares dos CRI acerca de sua adesão a eventual nova forma de divulgação de fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora.

**10.3** Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, a partir do mês subsequente à integralização do CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário dos CRI até o 25º (vigésimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação da CCI aos CRI.

**10.3.1** O referido relatório mensal deverá incluir no mínimo as informações elencadas no Anexo 32-II da Instrução CVM 480/09, devendo o mesmo ser disponibilizado pela Emissora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício nº. 10/2019/CVM/SIN.

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

**10.5** Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário dos CRI e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados aos CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

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

**10.6** Fornecimento de Informações Relativas à CCI: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários representados pela CCI ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente, incluindo mas não se limitando a:

- (a) em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do respectivo exercício social, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, 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) 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;
- (c) 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 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes 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 que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

**10.6.1** A Emissora obriga-se, ainda, a (a) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário dos CRI, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente; (b) encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, e divulgar em seu *website*, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares de CRI que venham a ser publicados; e (c) informar ao Agente Fiduciário dos CRI a ocorrência de quaisquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a declaração de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais documentos da Emissão, em até 2 (dois) dias após a ciência da sua ocorrência, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

**10.6.2** A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário dos CRI todos os dados financeiros, o organograma e atos societários necessários, organograma do grupo societário da Emissora nos termos exigidos pelos normativos da CVM e declaração atestando o disposto na Cláusula 10.6.3 abaixo, bem como a enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual previsto na Instrução CVM nº 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O organograma de seu grupo societário deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, as sociedades sob controle comum, as coligadas, e as sociedades integrantes do bloco de controle da Emissora, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social.

**10.6.3** A Emissora obriga-se a fornecer, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI; (iii) cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta; (iv) cumprimento da obrigação de manutenção do departamento de Titulares de CRI; e (v) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social.



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

**10.7** Sem prejuízo das demais obrigações previstas acima ou de outras obrigações expressamente previstas na regulamentação em vigor, neste Termo de Securitização, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM 476, a Emissora obriga-se:

- (a) preparar as demonstrações financeiras da Emissora relativas a cada exercício social, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;
- (b) submeter as demonstrações financeiras da Emissora relativas a cada exercício social a auditoria por auditor independente registrado na CVM;
- (c) divulgar, em sua página na rede mundial de computadores, até o dia anterior ao início das negociações dos CRI, as demonstrações financeiras da Emissora, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados;
- (d) divulgar, em sua página na rede mundial de computadores, as demonstrações financeiras da Emissora subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (e) observar as disposições da Instrução CVM 358, no que se refere ao dever de sigilo e às vedações à negociação;
- (f) divulgar, em sua página na Internet, a ocorrência de qualquer ato ou fato relevante, conforme definido no artigo 2º da Instrução CVM 358, comunicando imediatamente ao Agente Fiduciário e à B3;
- (g) fornecer todas as informações solicitadas pela CVM e pela B3; e
- (h) divulgar, em sua página na Internet, o relatório anual do Agente Fiduciário e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento, observado, ainda, o disposto na alínea (d) acima.

**10.8** Adicionalmente as demais obrigações previstas acima, a Emissora obriga-se:

- (a) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 15.1 deste Termo de Securitização, 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;
- (b) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (c) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição

financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;

- (d) 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;
- (e) 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;
- (f) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (g) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio 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;
- (h) manter:
  - (i) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
  - (j) 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
  - (k) em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial;
- (l) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (m) indenizar os Titulares de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;
- (n) fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (o) 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 de CRI por meio de Assembleia Geral de Titulares de CRI ou outro ato equivalente, desde que não prejudique o pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado

para tanto, a qualquer momento. 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;

- (p) informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário; e
- (q) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 1 (um) Dia Útil a contar de sua ciência;

**10.9** A Emissora obriga-se, ainda, com relação à distribuição dos CRI, observar as seguintes normas específicas da CVM:

- (i) normas de 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) normas que dispõem sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente; e
- (iii) normas que dispõem sobre a identificação, o cadastro, o registro, as operações, a comunicação, os limites e a responsabilidade administrativa referentes aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores.

**10.10** A Emissora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui e ali previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) na Data de Emissão dos CRI, será a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (v) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo

do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

- (vi) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos, arbitrais ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (viii) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (ix) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações **(a)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; **(b)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; **(c)** não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e **(d)** não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (x) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 01 de agosto de 2013, conforme alterada, na medida em que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos 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 parte; e **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não; e
- (xi) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a legislação socioambiental, obrigando-se a adotar toda e qualquer medida preventiva e remediadora necessária para o integral cumprimento de referida legislação.

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

**10.12** *Demonstrações Financeiras Individuais.* Nos termos do artigo 25-A da Instrução CVM 480, o Patrimônio Separado constituído de acordo com este Termo de Securitização é considerado uma entidade que reporta informação para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais, desde que a Emissora não tenha que consolidá-lo em suas demonstrações conforme as regras contábeis aplicáveis a sociedades por ações, conforme o caso. As demonstrações financeiras referidas nesta Cláusula devem ser elaboradas observando todos os requisitos previstos na Instrução CVM 480.

**10.13** O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á no dia 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras individuais do

Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo auditor independente da emissora. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conjunto com o respectivo parecer do auditor independente da emissora que não contiver ressalvas podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI.

## **11 REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**11.1** Na forma do artigo 9º da Lei 9.514/97 e nos termos deste Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irreatável o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado.

**11.2** Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI, seja na Data de Vencimento ou em virtude de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

**11.2.1** O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado exclusivamente, em sua integralidade, ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei 9.514.

**11.3** Na forma do artigo 11 da Lei 9.514/97, os Créditos do Patrimônio Separado e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

**11.4** A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.

**11.4.1** Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, a Emissora declara que:

- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários serão de responsabilidade da Emissora; e
- (iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pela CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (a) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (b) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; e (c) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

**11.5** A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado

em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

- 11.6** A Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.
- 11.7** 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 do Patrimônio Separado.
- 11.8** A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário ou à Emissora convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.
- 11.9** A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses a contar do término do exercício social.

## **12 AGENTE FIDUCIÁRIO**

- 12.1** A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.
- 12.2** Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:
- (i) não ter qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida, conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações;
  - (ii) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação de que seja parte;
  - (iii) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte, todas as suas cláusulas e condições;
  - (iv) não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
  - (v) estar ciente da Circular do BACEN nº 1.832, de 31 de outubro de 1990, conforme em vigor;
  - (vi) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e os Documentos da Operação de que seja parte e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
  - (vii) estar devidamente qualificado a exercer as atividades de Agente Fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
  - (viii) que este Termo de Securitização e os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente

Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;

- (ix) a celebração deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação de que seja parte e o cumprimento de suas obrigações aqui e ali previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (x) que verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários e a constituição das Garantias, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização;
- (xi) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora;
- (xii) a(s) pessoa(s) que o representa(m) na assinatura deste Termo de Securitização tem poderes bastantes para tanto;
- (xiii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse prevista no artigo 6º da Instrução CVM 583, sendo que o Agente Fiduciário não possui qualquer relação com a Emissora e/ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente, de forma que assinou a declaração constante do Anexo VI ao presente Termo de Securitização;
- (xiv) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Instrução CVM 583, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário; e
- (xv) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Leis Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, que: (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (b) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e (c) em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis.

**12.3** O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até **(i)** a data do resgate da totalidade dos CRI; ou **(ii)** sua efetiva substituição pela Assembleia Geral de Titulares de CRI.

**12.4** Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

- (i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com o Titulares de CRI;
- (ii) 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 dos seus próprios bens;
- (iii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
  - (iv) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no artigo 7º da Instrução CVM nº 583 para deliberar sobre sua substituição;
  - (v) conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;
  - (vi) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
  - (vii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativa às garantias, se houver, e a consistência da demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
  - (viii) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
  - (ix) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
  - (x) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;
  - (xi) solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou o domicílio da Devedora e Emissora;
  - (xii) convocar, quando necessário, Assembleia Geral de Titulares de CRI, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão;
  - (xiii) comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
  - (xiv) divulgar em sua rede nacional de computadores em até 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo aos CRI, conforme conteúdo mínimos estabelecido no Anexo 15 da Instrução CVM nº 583;
  - (xv) manter atualizados os contatos dos Titulares de CRI, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, ao Banco Liquidante, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador, o Banco Liquidante e a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à



- divulgação, a qualquer momento, da posição de Investidores Profissionais;
- (xvi) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
  - (xvii) fiscalizar o cumprimento pela Devedora das cláusulas constantes dos Contratos de Garantia e da Escritura de Emissão de Debêntures, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
  - (xviii) comunicar aos Titulares de CRI (a) qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a eventuais garantias e as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI prevista neste Termo de Securitização e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora; e (b) qualquer alteração na estrutura da Emissão, decorrente ou não do inadimplemento da Devedora ou aumento no seu respectivo risco de crédito que implique na diminuição no reforço de crédito da estrutura da securitização ou no aumento do risco de crédito para a Emissão, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência do inadimplemento;
  - (xix) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos CRI e dos Créditos Imobiliários, nos termos da Instrução CVM 583;
  - (xx) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os CRI e sobre os Créditos Imobiliários, não sejam cedidos a terceiros, nos termos da Instrução CVM 583;
  - (xxi) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários representados pela CCI e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa das Garantias nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos;
  - (xxii) disponibilizar o preço unitário dos CRI, calculado em conjunto com a Emissora, aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou em seu website;
  - (xxiii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto, nos termos do inciso (viii) do artigo 11 da Instrução CVM nº 583;
  - (xxiv) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 02/19, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor de eventuais garantias que vierem a ser prestadas no âmbito da presente Emissão, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício; e
  - (xxv) cumprir com todos os demais deveres e obrigações aplicáveis ao Agente Fiduciário na forma da legislação, regulamentação e autorregulamentação vigentes.

- 12.4.1** No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI, observado o previsto no Artigo 12 na Instrução CVM nº 583.
- 12.4.2** Adicionalmente, o Agente Fiduciário será o responsável por verificar a aplicação dos recursos da Oferta e da emissão das Debêntures, pela Devedora, no Imóveis Lastro até a liquidação dos CRI.
- 12.4.3** Os resultados da verificação prevista nos itens (xix) e (xx) da Cláusula 12.3 acima, inclusive no que se refere a eventuais inconsistências ou omissões constatadas, devem constar do relatório anual de que trata o item (xiv) da Cláusula 12.3.
- 12.5** Nos termos do artigo 13 da Lei 9.514, ao Agente Fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos Titulares de CRI, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe:
- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
  - (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
  - (iii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, a administração do Patrimônio Separado;
  - (iv) promover, na forma deste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
  - (v) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos neste Termo de Securitização e na legislação e regulamentação em vigor.
- 12.5.1** O Agente Fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.
- 12.6** Aplicam-se ao Agente Fiduciário os mesmos requisitos e incompatibilidades impostos pelo artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações.
- 12.7** Serão devidos ao Agente Fiduciário pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, durante o período de vigência dos CRI, a ser paga pela Emissora, (i) a título de implantação, será devida, ao Agente Fiduciário, parcela única correspondente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), pela implantação dos CRI, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI; e (ii) a título de honorários pela prestação de serviços, serão devidas parcelas anuais de R\$ 17.000,00 (dezesete 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 a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será devida a título de “abort fee”.

- 12.7.1** Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2020 SRE, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.
- 12.7.2** As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente 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..
- 12.7.3** 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 quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento..
- 12.7.4** 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..
- 12.7.5** 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..
- 12.7.6** Adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora, conforme o caso, ressarcirá 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 Devedora e/ou 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; (v) se

aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; e (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora e/ou Emissora para cumprimento das suas obrigações..

- 12.7.7** 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..
- 12.7.8** 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, 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..
- 12.7.9** 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 ou pelos investidores, conforme o caso.
- 12.7.10** 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 e/ou confecção de eventuais aditamentos

aos Documentos da Operação e atas de assembleia; 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”..

- 12.8** O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral de Titulares de CRI para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.
- 12.9** A assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.
- 12.10** Se a convocação da referida assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 12.8 acima, cabe a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.
- 12.11** O Agente Fiduciário poderá ser destituído:
- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor; ou
  - (ii) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização.
- 12.12** O Agente Fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.
- 12.13** A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento a este Termo de Securitização
- 12.14** A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante.
- 12.15** Em atendimento ao disposto na Instrução CVM nº 583, constam do **Anexo IX** ao presente Termo de Securitização a relação e descrição das emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, realizadas pela Emissora e seu grupo econômico em que o Agente Fiduciário atua como agente nesta data.

### **13 LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

- 13.1** Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis uma Assembleia Geral para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado (“**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**”):
- (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento,

pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

- (ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através de depósito judicial e/ou contestado, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) inadimplemento, da Emissora, com relação às suas obrigações não pecuniárias, exclusivamente aquelas relativas à administração do Patrimônio Separado, conforme previstas neste Termo de Securitização, desde que tal inadimplemento perdure por mais de 15 (quinze) dias, contados da data do inadimplemento;
- (v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 3 (três) Dias Úteis contados do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos tempestivamente;
- (vi) caso provem-se falsas qualquer das declarações prestadas pela Emissora no presente Termo;
- (vii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; e
- (viii) descumprimento das normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, as Leis Anticorrupção.

**13.2** Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado deverá ser convocada uma Assembleia Geral, com antecedência de 20 (vinte) dias da data de sua realização, na forma estabelecida na Cláusula 14 abaixo e na Lei 9.514/97, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado.

**13.3** A Assembleia Geral deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

**13.4** A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo de Securitização, em especial nesta Cláusula 13.

**13.5** A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado.

**13.6** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos do Patrimônio Separado, ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (i) administrar os Créditos do Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI, na proporção de

CRI detidos; e (iv) transferir os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a CCI, as Garantias e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos, operando-se, no momento da referida dação em pagamento, a quitação dos CRI, desde que os Titulares de CRI possuam todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações e deveres inerentes aos Créditos Imobiliários e demais bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado.

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

**13.8** No caso de resgate antecipado dos CRI, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular de CRI será dada a parcela dos bens, direitos e obrigações integrantes do Patrimônio Separado, 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 Patrimônio Separado.

#### **14 ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CRI**

**14.1** Observado o disposto nos artigos 14 e 15 da Lei 9.514/97 e no artigo 12, § 2º, da Instrução CVM 583, os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares de CRI a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

**14.2** A Assembleia Geral de Titulares de CRI poderá ser convocada:

- (i) pelo Agente Fiduciário;
- (ii) pela Emissora;
- (iii) pela CVM; ou
- (iv) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

**14.3** Deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.

- 14.3.1** A Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 14.3 acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia de Titulares de CRI em questão, prevista na Cláusula 14.5 abaixo.
- 14.3.2** Somente após a orientação dos Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.
- 14.3.3** A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI por ela manifestado frente à Devedora e terceiros garantidores, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.
- 14.4** Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei 9.514/97 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 de CRI ou não, devidamente constituídos por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.
- 14.5** A convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI far-se-á mediante anúncio publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 15 (quinze) dias para primeira convocação, exceto pelo previsto na cláusula 12.10 acima, e de 8 (oito) dias para segunda convocação, nos termos da Cláusula 17 abaixo, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.
- 14.6** Cada CRI corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.
- 14.7** Para efeito da constituição do quórum de instalação e/ou deliberação a que se refere esta Cláusula 14, serão considerados como “**CRI em Circulação**” a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Emissora ou à Devedora; (ii) a qualquer controladora e/ou a qualquer controlada e/ou a qualquer coligada de qualquer das pessoas indicadas no item anterior; e (iii) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro, ascendente, descendente ou colateral até o 2º (segundo) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores;. Para efeitos de quórum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.



- 14.8** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.9 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.
- 14.9** O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.
- 14.10** A presidência da Assembleia Geral de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:
- (i) ao representante da Emissora;
  - (ii) ao titular de CRI eleito pelos CRI em Circulação presentes; ou
  - (iii) à pessoa designada pela CVM.
- 14.11** Ressalvado o disposto na Cláusula 14.11.1 abaixo e quando de outra forma previsto neste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleias Gerais serão tomadas (i) em primeira convocação, pelos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, pelos votos favoráveis de 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI presentes à Assembleia Geral de Titulares de CRI.
- 14.11.1** Não se aplicam os quóruns previstos na Cláusula 14.11 acima para as seguintes matérias:
- (i) a renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*) dependerá de aprovação (a) em primeira convocação, de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, e, (b) em segunda convocação, de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI presentes na Assembleia Geral de Titulares de CRI ou 15% (quinze por cento) dos CRI em Circulação, o que for maior, observado que, caso tais quóruns não sejam atingidos e/ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI, deverá ser concedida a renúncia ou perdão temporário, conforme o caso; e
  - (ii) as deliberações em Assembleias Gerais que impliquem (a) a alteração da Remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, observada, (b) a alteração da Data de Vencimento dos CRI, (c) alterações nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, ou nos Eventos de Vencimento Antecipado, ou (d) alterações da cláusula de Assembleia Geral dos Titulares de CRI, dependerão de aprovação de, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação.
- 14.12** As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

## **15 DESPESAS, FUNDO DE DESPESAS E FUNDO DE RESERVA**

- 15.1** Até o Dia Útil imediatamente anterior à Primeira Data de Integralização dos CRI, a Devedora deverá depositar na Conta do Patrimônio Separado, o montante equivalente a 3x (três vezes) a remuneração das Debêntures incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI subscritos (ainda que não integralizados) pelo período correspondente a 21 (vinte e um) Dias Úteis, para a constituição de fundo de reserva (“**Fundo de Reserva**”), sendo certo que os recursos do Fundo de Reserva poderão ser utilizados pela Devedora, a seu exclusivo critério, para pagamento da Remuneração dos CRI desde que seja observado o Valor Mínimo do Fundo de Reserva.
- 15.1.1** Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao valor equivalente a, no mínimo, a Remuneração dos CRI incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI de todos os CRI subscritos (ainda que não integralizados) pelo período correspondente a 21 (vinte e um) Dias Úteis (“**Valor Mínimo do Fundo de Reserva**”), mediante comprovação, conforme notificação da Emissora à Devedora neste sentido, a Devedora recomporá, com recursos próprios, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento da referida notificação, o Fundo de Reserva com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Reserva, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado, devendo encaminhar extrato de comprovação da referida recomposição à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.
- 15.1.2** O Valor Mínimo do Fundo de Reserva e o Valor Mínimo do Fundo de Despesas serão verificados mensalmente pela Debenturista, até 3 (três) Dias Úteis antes de cada Data de Pagamento da Remuneração.
- 15.2** A Devedora deverá depositar na Conta do Patrimônio Separado, o montante de R\$ 199.028,70 (cento e noventa e nove mil, vinte e oito reais e setenta e centavos), correspondente ao equivalente a 1 (um) ano de Despesas (conforme abaixo definidas), que somente será utilizado para o pagamento das Despesas (conforme abaixo definidas) pela Securitizadora no âmbito da Emissão dos CRI (“**Fundo de Despesas**”), sendo (i) R\$ 149.028,70 (cento e quarenta e nove mil, vinte e oito reais e setenta centavos) utilizados para o pagamento das Despesas iniciais do CRI, e (ii) R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), que permanecerão na Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que tais recursos deverão ser complementados sempre que o seu montante ficar abaixo de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) (“**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**”). A complementação aqui mencionada deverá ocorrer com os recursos que transitarem na Conta do Patrimônio Separado dentro do mesmo mês em que o Valor Mínimo do Fundo de Despesas não for atingido. Caso não haja recursos suficientes na Conta do Patrimônio Separado para tal complementação dentro de tal período, a Emissora deverá notificar a Devedora acerca da necessidade de complementar o valor depositado no Fundo de Despesas no montante necessário para reestabelecer o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, em até 20 (vinte) dias corridos a contar da referida notificação. Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados e utilizados em consonância ao disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização.

**15.3** Os recursos da Conta do Patrimônio Separado estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário, nos termos do presente Termo de Securitização, e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que deverão ser aplicados pela Debenturista, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, exclusivamente em certificados e recibos de depósito bancário com liquidez diária e/ou operações compromissadas com vencimento anterior à Data de Vencimento dos CRI.

**15.4** As despesas abaixo listadas (em conjunto, "**Despesas**") serão arcadas exclusivamente pela Devedora:

- (i) custos relacionados aos emolumentos e declarações de custódia da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos tanto as CCI quanto aos CRI;
- (ii) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:
  - (a) R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais) acrescidos de tributos à alíquota de 12,15% (doze inteiros e quinze centésimos por cento), perfazendo o montante de R\$ 73.989,76 (setenta e três mil, novecentos e oitenta e nove reais e setenta e seis centavos), a título de estruturação da Oferta dos CRI, a ser pago no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data da integralização dos CRI;
  - (b) R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) acrescidos de tributos à alíquota de 12,15% (doze inteiros e quinze centésimos por cento), perfazendo o montante de R\$ 17.074,56 (dezessete mil, setenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos), a título de coordenação da Oferta dos CRI, a ser pago no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data da integralização dos CRI;
  - (c) R\$ 3.000,00 (três mil reais) acrescidos de tributos à alíquota de 12,15% (doze inteiros e quinze centésimos por cento), perfazendo o montante de R\$ 3.414,91 (três mil, quatrocentos e quatorze reais e noventa e um centavos) a título da primeira parcela da taxa administração do Patrimônio Separado, a ser pago no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais na mesma data de pagamento dos Créditos Imobiliários dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.
- (iii) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante:
  - (a) R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), acrescidos de tributos à alíquota de 16,33% (dezesseis inteiros e trinta e três centésimos por cento) a título da primeira parcela referente à custódia da CCI, sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil após a Primeira Data de Integralização dos CRI, ou 30 (trinta) dias da Data de Emissão dos CRI, e os seguintes no mesmo dia dos anos subsequentes;
  - (b) R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), acrescidos de tributos à alíquota de 16,33% (dezesseis inteiros e trinta e três centésimos por cento) a título de registro da CCI, sendo o pagamento devido no 5º (quinto)

Dia Útil após a Primeira Data de Integralização dos CRI, ou 30 (trinta) dias da Data de Emissão dos CRI;

- (iv) remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI:
  - (a) R\$ 10.000,00 (dez mil reais), acrescidos de tributos à alíquota de 12,15% (doze inteiros e quinze centésimos por cento), a título de implantação dos CRI, devido no 5º (quinto) Dia Útil após a Primeira Data de Integralização dos CRI; e
  - (b) R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), acrescidos de tributos à alíquota de 12,15% (doze inteiros e quinze centésimos por cento), equivalente às parcelas mensais da remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, devidas no 5º Dia Útil após a Primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais a serem pagas no mesmo dia dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;
- (v) em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, o valor mensal de R\$ 900,00 (novecentos reais) para fazer frente às despesas de contratação de Auditor Independente, contador, ou seja, profissionais para realizar os trabalhos de escrituração contábil e elaboração de balanço auditado os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e cujas despesas serão reembolsadas à Securitizadora, e de quaisquer prestadores de serviços contratados para a Oferta, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;
- (vi) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado e custos relacionados às assembleias gerais de Debenturistas e de titulares de CRI;
- (vii) custos de averbações, tributos, prenotações e registros, inclusive em cartórios de registro de imóveis e de títulos e documentos e junta comercial, relacionados às Debêntures, às Garantias Reais, à(s) CCI e aos CRI, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação; e
- (viii) despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração.

**15.4.2** O pagamento das despesas acima previstas mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, deverá ser devidamente comprovado pela Securitizadora, mediante o envio, à Devedora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento, até o dia 15 (quinze) do mês subsequente ao do pagamento da despesa.

**15.5** Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 15.4, acima e relacionadas à Emissão dos CRI e à Oferta, serão arcadas exclusivamente, direta ou indiretamente, pela Devedora, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e

devidamente comprovadas pela Securitizadora: (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, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (i); (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias dos Titulares de CRI, sendo certo que sempre que permitido pela legislação e regulamentação em vigor, eventuais anúncios, comunicados e publicações serão feitos única e exclusivamente por meio eletrônico.

- 15.6** Quaisquer Despesas em valor superior a R\$1.000,00 (um mil reais) deverão ser pré-aprovadas pela Devedora, exceto pelas Despesas indicadas na Cláusula 15.4.
- 15.7** Caso o Fundo de Despesas não seja suficiente para arcar com quaisquer despesas relacionadas à Emissão dos CRI e/ou à Oferta, descritas ou não nos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá solicitar diretamente à Devedora o pagamento de tais despesas, com antecedência de 10 (dez) Dias Úteis.
- 15.8** Os Titulares de CRI serão os únicos responsáveis pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI, sem que haja qualquer responsabilidade da Devedora.
- 15.9** As despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Securitizadora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado (exceto pelas despesas pagas com recursos do Fundo de Despesas), deverão ser reembolsadas pela Devedora à Securitizadora, em até 10 (dez) Dias Úteis, a contar do recebimento, pela Emissora, de notificação enviada pela Securitizadora, observado que, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.
- 15.10** Na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação.
- 15.11** Na hipótese de a Data de Vencimento das Debêntures vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI e/ou da Assembleia Geral de Titulares de Debêntures, ou ainda, após a Data de Vencimento das Debêntures, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.
- 15.12** Despesas do Patrimônio Separado: Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas (i) de responsabilidade da Devedora que, após notificada pela Emissora, não sejam pagas pela Devedora no prazo indicado na Cláusula 15.9 acima, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora; ou (ii) que não são devidas pela Devedora.
- 15.12.1** No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas

judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário pela Devedora, na ausência desta, pelos Titulares de CRI, sem prejuízo do direito de regresso destes contra a Devedora, na data da respectiva aprovação.

**15.13** As despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares de CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, incluem, exemplificativamente: (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (iii) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; (iv) 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 de CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (v) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, 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.

**15.14** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 15.12, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, podendo a Emissora, inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução de garantias para pagamento destas despesas prioritariamente ao pagamento dos CRI.

## **16 TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES PROFISSIONAIS**

Os Titulares de CRI não devem considerar exclusivamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

### **16.1 Imposto de Renda**

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este

prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033, e artigo 65 da Lei 8.981).

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito a ser deduzido do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa do PIS e do COFINS sujeitam-se às incidências dessas contribuições às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente, conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor.

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

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10% e pela CSLL, à alíquota de 15% com base na Lei 13.169. As carteiras de fundos de investimentos, em regra, estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei 9.532). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades equiparadas, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

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

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585, a isenção de imposto de renda (na fonte e na declaração) sobre a remuneração dos CRI auferida por pessoas físicas abrange, ainda, o ganho de capital por elas auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas ou tributadas com base no lucro presumido ou arbitrado terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (art. 76, II, da Lei 8.981). A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem

sua condição à fonte pagadora (art. 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme em vigor).

## **16.2 Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior**

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

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010. Destaque-se, ainda, que a Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% para 17% a alíquota máxima para fins de classificação de determinada jurisdição como “Jurisdição de Tributação Favorecida”, desde que referida jurisdição esteja alinhada com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Receita Federal do Brasil na Instrução Normativa RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014 e mediante requerimento da jurisdição interessada.

Rendimentos obtidos por Investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação.

Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução CMN 4.373 e que não estejam localizados em jurisdição de tributação favorecida, regra geral, são isentos de tributação.

## **16.3 IOF**

### *IOF/Câmbio*

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

### *IOF/Títulos*

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos



por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

## **17 PUBLICIDADE**

- 17.1** Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizados mediante publicação de edital (i) no sítio eletrônico da Emissora (<http://habitasec.com.br/>); ou (ii) no DOESP e no jornal “O Estado de São Paulo”, conforme procedimento legal vigente à data da publicação, sendo certo que, todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas pelo Patrimônio Separado. Caso a Emissora altere seu sítio de publicação após a Data de Emissão dos CRI, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.
- 17.2** As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.
- 17.3** A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto nesta Cláusula não inclui “atos e fatos relevantes”, bem como a publicação de convocações de Assembleias Gerais, que deverão ser divulgados na forma prevista na Instrução CVM nº 358.

## **18 REGISTRO DESTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

- 18.1** O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04.

## **19 RISCOS**

- 19.1** Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no **Anexo VIII** ao presente Termo.

## **20 DISPOSIÇÕES GERAIS**

- 20.1** Sempre que solicitado pelos Titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.
- 20.2** Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.
- 20.3** As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais documentos da operação, razão por que nenhum dos documentos da operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
- 20.4** Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou

remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

- 20.5** O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.
- 20.6** Todas as alterações do presente Termo de Securitização, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.
- 20.7** Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.
- 20.8** Qualquer alteração a este Termo de Securitização, após a primeira integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o disposto nas Cláusulas 14 e 18 acima. Fica desde já dispensada Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar a alteração deste Termo de Securitização nas seguintes hipóteses: (i) modificações já permitidas expressamente neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação; (ii) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela CVM, B3, ANBIMA e/ou demais reguladores; (iii) correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou (iv) atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração da razão social, endereço e telefone, entre outros, inclusive aqueles previstos na Cláusula 21 abaixo, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.
- 20.9** 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.
- 20.10** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.
- 20.10.1** Observado o disposto na Cláusula 20.10 acima, o Agente Fiduciário desde já se responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que tenha sido realizada sem prévia deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos

Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.

- 20.11** O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 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.
- 20.12** A Emissora declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção, conforme aplicável, e, em particular, declara, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis.
- 20.13** O Agente Fiduciário declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei 12.846, de 01 de agosto de 2013, e, em particular, declara, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis; e (iv) se compromete a cumprir com qualquer outra legislação correlata que venha a ser exigível, inclusive de caráter internacional.
- 20.14** As palavras e os termos constantes deste Termo de Securitização não expressamente definidos aqui nem em qualquer outro Documento da Operação, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência do presente Termo de Securitização, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.
- 20.15** Todas as referências a leis, normas, regras, contratos, instrumentos e documentos contidas neste Termo de Securitização devem ser consideradas como referências a essas leis, normas, regras, contratos, instrumentos e documentos conforme estejam em vigor e sejam alterados de tempos em tempos, e devem incluir quaisquer leis, normas, regras, contratos, instrumentos ou documentos que os sucederem.

- 20.16** As Partes desde já reconhecem que o presente Termo de Securitização é parte de uma operação estruturada, consubstanciada nos Documentos da Operação, não devendo ser, em hipótese alguma, analisada ou interpretada individualmente, mas em conjunto e de forma sistemática com os demais Documentos da Operação.
- 20.17** As Partes declaram e reconhecem, ainda, que (i) o presente Termo de Securitização está sendo celebrado durante a pandemia mundial relacionada à doença denominada Covid-19; (ii) resolveram celebrar o presente Termo de Securitização cientes de que a pandemia causou, e ainda pode causar, severos efeitos negativos sobre a economia brasileira; e (iii) a declaração do item (ii) acima impedirá, em eventual disputa, a alegação de que a pandemia e os efeitos dela decorrentes eram fatos imprevisíveis ou caracterizadores de caso fortuito ou força maior. Não obstante o quanto previsto acima, excepcionalmente, as Partes também declaram e reconhecem, que, desde que a Devedora esteja adimplente com as obrigações de pagamento de Remuneração das Debêntures e de pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado e todas as Garantias Reais já tenham sido registradas, o descumprimento, pela Devedora, de qualquer de suas outras obrigações no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que causado diretamente por alterações legislativas ou regulamentares vinculadas e no contexto da Covid-19 que comprovadamente impeçam integralmente o cumprimento de quaisquer de tais obrigações, não será considerado um Evento de Vencimento Antecipado ou inadimplemento por parte da Devedora de suas obrigações.
- 20.18** Em que pese o presente Termo de Securitização ser assinada de forma digital nos padrões ICP-BRASIL, seus eventuais aditamentos poderão, desde que respeitadas as políticas internas das Partes, conforme o caso, ser assinados por meios eletrônicos, digitais e informáticos, sendo certo que as Partes reconhecem a forma de contratação acima como válida e plenamente eficaz, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das Partes em celebrar eventuais aditamentos, devendo, em todo caso, atender às regras vigentes para verificação da autenticidade das assinaturas das Partes, ainda que seja estabelecida com assinatura eletrônica ou por certificação fora dos padrões ICP- BRASIL, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o § 2º do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor.

## **21 NOTIFICAÇÕES**

- 21.1** As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização:

se para a Emissora:

### **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

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

CEP 01451-902, São Paulo, SP

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

Telefone: (11) 3074-4900

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

se para o Agente Fiduciário:

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**

Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2,

Pinheiros, São Paulo, SP

CEP 05.425-020

At.: Eugênia Souza / Marcio Teixeira / Caroline Tsuchiya

Telefone: (11) 3030-7177

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

- 21.2** As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT ou por correio eletrônico, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

**22 LEI APLICÁVEL E FORO**

- 22.1** Lei Aplicável: Este Termo de Securitização será regido, processado e interpretado em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil.

- 22.2** Foro: As Partes elegem o foro de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

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

São Paulo, 16 de dezembro de 2020.

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)*

*(Página de assinaturas 1/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 195ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.)*

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

*como Emissora*

---

Nome:

Cargo:

---

Nome:

Cargo:

*(Página de assinaturas 2/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 195ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.)*

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*como Agente Fiduciário*

---

Nome:

---

Nome:

Cargo:

Cargo:

*(Página de assinaturas 3/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 195ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.)*

**Testemunhas:**

---

Nome:

RG nº:

CPF/ME nº:

---

Nome:

RG nº:

CPF/ME nº:



**ANEXO I****Cédula de Crédito Imobiliário – CCI****Debêntures da 1ª Emissão, em Série Única, da Devedora**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI</b>	<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo – SP, 16 de dezembro de 2020
--	---

<b>SÉRIE</b>	PRO04	<b>NÚMERO</b>	01	<b>TIPO DE CCI</b>	Integral, representando 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, correspondentes às Debêntures da 1ª Emissão, em Série Única, da Devedora
--------------	-------	---------------	----	--------------------	--

**1. EMITENTE****RAZÃO SOCIAL:** HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**CNPJ/ME:** 09.304.427/0001-58**ENDEREÇO:** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº2.894, 9º andar

<b>COMPLEMENTO</b>	Conjunto 92	<b>CIDADE</b>	São Paulo	<b>UF</b>	SP	<b>CEP</b>	01.451-902
--------------------	-------------	---------------	-----------	-----------	----	------------	------------

**2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE****RAZÃO SOCIAL:** VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**CNPJ/MF:** 22.610.500/0001-88**ENDEREÇO:** Rua Gilberto Sabino, nº 215

<b>COMPLEMENTO</b>	Conjunto 41	<b>CIDADE</b>	São Paulo	<b>UF</b>	SP	<b>CEP</b>	05.425-020
--------------------	-------------	---------------	-----------	-----------	----	------------	------------

**3. DEVEDORA****RAZÃO SOCIAL:** PROMONTORIA IMÓVEIS 4 S.A.**CNPJ/MF:** 33.194.038/0001-00**ENDEREÇO:** Avenida Dr. Chucri Zaidan, nº 296

<b>COMPLEMENTO</b>	Conjunto 231	<b>CIDADE</b>	São Paulo	<b>UF</b>	SP	<b>CEP</b>	04583-110
--------------------	--------------	---------------	-----------	-----------	----	------------	-----------

#### 4. TÍTULO

“Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, da 1ª (Primeira) Emissão da Promontoria Imóveis 4 S.A.”, celebrada pela Devedora e pela Securitizadora em 16 de dezembro de 2020, conforme aditado de tempos em tempos (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”).

**5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** R\$ 33.611.000,00 (trinta e três milhões, seiscentos e onze mil reais), na Data de Emissão das Debêntures (conforme abaixo definida).

#### 6. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

<b>DATA DE EMISSÃO</b>	11 de dezembro de 2020 (“ <b>Data de Emissão das Debêntures</b> ”).
<b>PRAZO E DATA DE VENCIMENTO</b>	2.201 (dois mil, duzentos e um) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 21 de dezembro de 2026 (“ <b>Data de Vencimento das Debêntures</b> ”).
<b>VALOR NOMINAL UNITÁRIO</b>	R\$1.000,00, na Data de Emissão das Debêntures (“ <b>Valor Nominal Unitário das Debêntures</b> ”).
<b>QUANTIDADE</b>	33.611 (trinta e três mil, seiscentas e onze) Debêntures.
<b>VALOR TOTAL DA SÉRIE</b>	R\$ 33.611.000,00 (trinta e três milhões, seiscentos e onze mil reais), na Data de Emissão das Debêntures.
<b>ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO</b>	<p>As Debêntures terão o Valor Nominal Unitário, ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente mensalmente (“<b>Atualização Monetária das Debêntures</b>”) a partir da Primeira Data de Integralização até a integral liquidação das Debêntures, pela variação do IPCA, calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário, ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso (“<b>Valor Nominal Unitário Atualizado</b>”), segundo a fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.</p> <p>Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 7,85% (sete inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (“<b>Remuneração das Debêntures</b>”). A Remuneração das Debêntures será calculada conforme a fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.</p>
<b>PAGAMENTO DO PRINCIPAL</b>	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures ou de vencimento

antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário Atualizado será pago pela Devedora em 25 (vinte e cinco) parcelas, sendo (i) 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e consecutivas, a primeira parcela com vencimento em 21 de janeiro de 2021 e a 24ª (vigésima quarta) parcela com vencimento em 21 de dezembro de 2022, e (ii) o saldo remanescente, relativo à 25ª (vigésima quinta) parcela, devido na Data de Vencimento das Debêntures, conforme cronograma previsto no Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures.

**PAGAMENTO DOS JUROS** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures será paga, mensalmente, nas datas previstas na tabela constante do Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo a primeira parcela devida em 21 de janeiro de 2021 e a última, na Data de Vencimento das Debêntures (sendo cada uma das datas de pagamento definida como “**Data de Pagamento da Remuneração**”):

<b>Data de Pagamento da Remuneração</b>	
21/01/2021	
22/02/2021	
22/03/2021	
22/04/2021	
21/05/2021	
21/06/2021	
21/07/2021	
23/08/2021	
21/09/2021	
21/10/2021	
22/11/2021	
21/12/2021	
21/01/2022	
21/02/2022	
21/03/2022	
22/04/2022	
23/05/2022	
21/06/2022	
21/07/2022	
22/08/2022	
21/09/2022	
21/10/2022	
21/11/2022	
21/12/2022	

		23/01/2023		
		22/02/2023		
		21/03/2023		
		24/04/2023		
		22/05/2023		
		21/06/2023		
		21/07/2023		
		21/08/2023		
		21/09/2023		
		23/10/2023		
		21/11/2023		
		21/12/2023		
		22/01/2024		
		21/02/2024		
		21/03/2024		
		22/04/2024		
		21/05/2024		
		21/06/2024		
		22/07/2024		
		21/08/2024		
		23/09/2024		
		21/10/2024		
		21/11/2024		
		23/12/2024		
		21/01/2025		
		21/02/2025		
		21/03/2025		
		22/04/2025		
		21/05/2025		
		23/06/2025		
		21/07/2025		
		21/08/2025		
		22/09/2025		
		21/10/2025		
		21/11/2025		
		22/12/2025		
		21/01/2026		
		23/02/2026		
		23/03/2026		
		22/04/2026		
		21/05/2026		
		22/06/2026		
		21/07/2026		
		21/08/2026		
		21/09/2026		
		21/10/2026		

		23/11/2026	
		21/12/2026	
<b>ENCARGOS MORATÓRIOS:</b>	Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Devedora à Securitizadora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) a Remuneração das Debêntures, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (iii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido, além das despesas incorridas para cobrança (" <b>Encargos Moratórios</b> ").		
<b>LOCAL DE PAGAMENTO</b>	Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.		

#### 7. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA

Não há.

**8. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:** Os Imóveis encontram-se descritos e detalhados no Anexo I à Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo V à Escritura de Emissão de CCI.

\* \* \* \* \*

## ANEXO II

### Declaração de Custódia

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição custodiante (“**Instituição Custodiante**”), nomeada nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritura*”, por meio do qual 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário Integral foi emitida para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (conforme definidos na Escritura de Emissão de CCI) (“**CCI**”), celebrado em 16 de dezembro de 2020 entre a Habitasec Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 (“**Securitizadora**” ou “**Emissora**”), e a Instituição Custodiante, conforme aditado de tempos em tempos (“**Escritura de Emissão de CCI**”), **DECLARA**, para fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04, que lhe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (conforme abaixo definido), a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 195ª Série da 1ª Emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente) da Emissora, sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 195ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*”, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário em 16 de dezembro de 2020, conforme aditado de tempos em tempos (“**Termo de Securitização**”), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os Créditos Imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/97 (“**Regime Fiduciário**”), Regime Fiduciário ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei n. 10.931/04, e o Termo de Securitização e Regime Fiduciário registrados, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

São Paulo, 16 de dezembro de 2020.

### **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

---

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

### ANEXO III

#### Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor Global da 195ª Série	Preço Unitário (P.U.) (SDI) - 195ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	11/12/2020	R\$33.611.000,00	R\$1.000,00		
1	22/01/2021	R\$33.498.974,54	R\$996,67	0,3333%	Sim
2	23/02/2021	R\$33.387.322,45	R\$993,35	0,3333%	Sim
3	23/03/2021	R\$33.276.042,51	R\$990,03	0,3333%	Sim
4	23/04/2021	R\$33.165.133,46	R\$986,73	0,3333%	Sim
5	24/05/2021	R\$33.054.594,07	R\$983,45	0,3333%	Sim
6	22/06/2021	R\$32.944.423,11	R\$980,17	0,3333%	Sim
7	22/07/2021	R\$32.834.619,35	R\$976,90	0,3333%	Sim
8	24/08/2021	R\$32.725.181,56	R\$973,64	0,3333%	Sim
9	22/09/2021	R\$32.616.108,53	R\$970,40	0,3333%	Sim
10	22/10/2021	R\$32.507.399,04	R\$967,17	0,3333%	Sim
11	23/11/2021	R\$32.399.051,88	R\$963,94	0,3333%	Sim
12	22/12/2021	R\$32.291.065,84	R\$960,73	0,3333%	Sim
13	24/01/2022	R\$32.183.439,72	R\$957,53	0,3333%	Sim
14	22/02/2022	R\$32.076.172,31	R\$954,34	0,3333%	Sim
15	22/03/2022	R\$31.969.262,43	R\$951,15	0,3333%	Sim
16	25/04/2022	R\$31.862.708,88	R\$947,98	0,3333%	Sim
17	24/05/2022	R\$31.756.510,47	R\$944,82	0,3333%	Sim
18	22/06/2022	R\$31.650.666,02	R\$941,68	0,3333%	Sim
19	22/07/2022	R\$31.545.174,35	R\$938,54	0,3333%	Sim
20	23/08/2022	R\$31.440.034,28	R\$935,41	0,3333%	Sim
21	22/09/2022	R\$31.335.244,65	R\$932,29	0,3333%	Sim
22	24/10/2022	R\$31.230.804,28	R\$929,18	0,3333%	Sim
23	22/11/2022	R\$31.126.712,01	R\$926,09	0,3333%	Sim
24	22/12/2022	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,3333%	Sim
25	24/01/2023	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
26	23/02/2023	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
27	22/03/2023	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
28	25/04/2023	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
29	23/05/2023	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
30	22/06/2023	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
31	24/07/2023	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
32	22/08/2023	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
33	22/09/2023	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
34	24/10/2023	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim

<b>Período:</b>	<b>Data de Vencimento do CRI</b>	<b>Valor Global da 195ª Série</b>	<b>Preço Unitário (P.U.) (SDi) - 195ª Série</b>	<b>Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)</b>	<b>Pagamento de Juros?</b>
35	22/11/2023	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
36	22/12/2023	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
37	23/01/2024	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
38	22/02/2024	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
39	22/03/2024	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
40	23/04/2024	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
41	22/05/2024	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
42	24/06/2024	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
43	23/07/2024	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
44	22/08/2024	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
45	24/09/2024	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
46	22/10/2024	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
47	22/11/2024	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
48	24/12/2024	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
49	22/01/2025	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
50	24/02/2025	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
51	24/03/2025	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
52	23/04/2025	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
53	22/05/2025	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
54	24/06/2025	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
55	22/07/2025	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
56	22/08/2025	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
57	23/09/2025	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
58	22/10/2025	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
59	24/11/2025	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
60	23/12/2025	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
61	22/01/2026	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
62	24/02/2026	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
63	24/03/2026	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
64	23/04/2026	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
65	22/05/2026	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
66	23/06/2026	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
67	22/07/2026	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
68	24/08/2026	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
69	22/09/2026	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
70	22/10/2026	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
71	24/11/2026	R\$31.022.966,68	R\$923,00	0,0000%	Sim
72	22/12/2026	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim



## ANEXO IV

### Declaração da Emissora

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o n.º 21628, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº2.894, 9º andar, Conjunto 92, CEP 01.451-902, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o n.º 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Emissora**”), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do Anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor, na qualidade de emissora e distribuidora dos certificados de recebíveis imobiliários da 195ª série de sua 1ª emissão (“**Emissão**” e “**CRI**”, respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão e Oferta, além de assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 195ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*”, celebrado, em 16 de dezembro de 2020, entre a Emissora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário da Emissão, conforme aditado de tempos em tempos (“**Termo de Securitização**”).

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 16 de dezembro de 2020.

### HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

---

Nome:

Cargo:

---

Nome:

Cargo:

## ANEXO V

### Declaração do Agente Fiduciário

(item 15 do Anexo III da Instrução da CVM nº 414)

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Agente Fiduciário**”), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do Anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor, na qualidade de agente fiduciário da comunhão de interesses dos beneficiários do Patrimônio Separado constituído no âmbito da emissão de certificados de recebíveis do imobiliários da 195ª série da 1ª emissão (“**CRI**”) da Habitasec Securitizadora S.A. (“**Emissora**” e “**Emissão**”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que: **(i)** verificou, em conjunto com a Emissora e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão e Oferta, 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 para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 195ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*”, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário em 16 de dezembro de 2020, conforme aditado de tempos em tempos (“**Termo de Securitização**”); e **(ii)** o Termo de Securitização contém e conterá todas as informações relevantes necessárias a respeito dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Devedora, dos terceiros garantidores e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; **(iii)** sob as penas de lei, não tem qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida; **(iv)** aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e no Termo de Securitização; e **(v)** aceita integralmente o Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições.

São Paulo, 16 de dezembro de 2020.

### VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

## ANEXO VI

### Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

#### DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

#### AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros  
Cidade / Estado: São Paulo / SP  
CNPJ/ME nº: 22.610.500/0001-88  
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga  
Número do Documento de Identidade: 15461802000-3 SSP/MA  
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários  
Número da Emissão: 1ª emissão  
Número da Série: 195ª série  
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58  
Quantidade: 33.611 (trinta e três mil e seiscentos e onze).  
Espécie: N/A.  
Classe: N/A.  
Forma: Nominativa e Escritural.

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

São Paulo, 16 de dezembro de 2020

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

**ANEXO VII**

**IMÓVEIS LASTRO**

**TABELA 1 – IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO**

Edifício Residencial Üpper Itaim Bibi							
#	Matrícula do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Unidade	Pavimento	Endereço	Imóvel Lastro objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação nos moldes da Lei nº 4.591/1964?
1	192.575	12	1	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
2	192.576	13	1	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
3	192.577	14	1	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
4	192.578	15	1	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
5	192.580	17	1	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
6	192.581	18	1	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
7	192.582	19	1	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM

8	192.583	21	2	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
9	192.584	22	2	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
10	192.585	23	2	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
11	192.586	24	2	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
12	192.587	25	2	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
13	192.588	26	2	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
14	192.589	27	2	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
15	192.590	28	2	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
16	192.591	29	2	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
17	192.592	31	3	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM

18	192.593	32	3	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
19	192.595	34	3	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
20	192.596	35	3	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
21	192.597	36	3	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
22	192.598	37	3	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
23	192.599	38	3	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
24	192.600	39	3	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
25	192.602	42	4	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
26	192.604	44	4	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
27	192.605	45	4	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM

28	192.606	46	4	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
29	192.607	47	4	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
30	192.610	51	5	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
31	192.611	52	5	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
32	192.612	53	5	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
33	192.614	55	5	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
34	192.618	59	5	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
35	192.620	62	6	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
36	192.622	64	6	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
37	192.623	65	6	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM

38	192.624	66	6	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
39	192.625	67	6	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
40	192.626	68	6	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
41	192.629	72	7	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
42	192.631	74	7	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
43	192.636	79	7	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
44	192.640	84	8	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
45	192.644	88	8	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
46	192.645	89	8	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
47	192.649	94	9	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM



48	192.650	95	9	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
49	192.651	96	9	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
50	192.652	97	9	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
51	192.653	98	9	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
52	192.654	99	9	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
53	192.655	101	10	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
54	192.656	102	10	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
55	192.658	104	10	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
56	192.659	105	10	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
57	192.660	106	10	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM

58	192.661	107	10	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
59	192.662	108	10	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
60	192.664	111	11	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
61	192.665	112	11	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
62	192.666	113	11	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
63	192.667	114	11	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
64	192.668	115	11	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
65	192.669	116	11	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
66	192.670	117	11	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
67	192.671	118	11	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM

68	192.672	119	11	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
69	192.674	122	12	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
70	192.676	124	12	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
71	192.677	125	12	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
72	192.679	127	12	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
73	192.681	129	12	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
74	192.682	131	13	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
75	192.683	132	13	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
76	192.685	134	13	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
77	192.686	135	13	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM

78	192.688	137	13	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
79	192.689	138	13	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM
80	192.690	139	13	CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	NÃO	SIM	SIM

**TABELA 2 – FORMA DE UTILIZAÇÃO E PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS IMÓVEIS LASTRO**

<b>Imóvel Lastro e Empreendimento Imobiliário</b>	<b>Uso dos Recursos da presente Emissão</b>	<b>Valor estimado de recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Imóvel Lastro conforme cronograma semestral constante do Anexo III abaixo (Destinação) (R\$)</b>	<b>Percentual do valor estimado de recursos da presente Emissão dividido por Imóvel Lastro</b>
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 12, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	423.673,85	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 13, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	414.465,85	1,23%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 14, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	422.615,46	1,26%

CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 15, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	411.502,35	1,22%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 17, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	414.465,85	1,23%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 18, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	423.673,85	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 19, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015 CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 21, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	423.673,85	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 22, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	423.673,85	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 23, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	423.673,85	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 24, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	414.465,85	1,23%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 25, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	422.615,46	1,26%

CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 26, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	411.502,35	1,22%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 27, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	422.615,46	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 28, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	414.465,85	1,23%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 29, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	423.673,85	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 31, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	423.673,85	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 32, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	423.673,85	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 34, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	423.673,85	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 35, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	422.615,46	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 36, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	411.502,35	1,22%

CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 37, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	422.615,46	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 38, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	414.465,85	1,23%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 39, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	423.673,85	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 42, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	423.673,85	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 44, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	423.673,85	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 45, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	422.615,46	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 46, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	411.502,35	1,22%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 47, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	422.615,46	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 51, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	414.465,85	1,23%

CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 52, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	423.673,85	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 53, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	423.673,85	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 55, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	414.465,85	1,23%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 59, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	411.502,35	1,22%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 62, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	423.673,85	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 64, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	423.673,85	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 65, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	422.615,46	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 66, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	411.502,35	1,22%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 67, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	422.615,46	1,26%



CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 68, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	414.465,85	1,23%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 72, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	423.673,85	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 74, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	423.673,85	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 79, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	422.615,46	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 84, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	423.673,85	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 88, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	422.615,46	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 89, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	423.673,85	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 94, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	423.673,85	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 95, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	422.615,46	1,26%

CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 96, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	411.502,35	1,22%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 97, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	422.615,46	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 98, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	414.465,85	1,23%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 99, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	423.673,85	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 101, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	423.673,85	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 102, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	423.673,85	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 104, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	423.673,85	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 105, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	422.615,46	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 106, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	411.502,35	1,22%

CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 107, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	422.615,46	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 108, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	414.465,85	1,23%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 111, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	423.673,85	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 112, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	423.673,85	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 113, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	423.673,85	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 114, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	414.465,85	1,23%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 115, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	422.615,46	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 116, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	411.502,35	1,22%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 117, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	422.615,46	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 118, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	414.465,85	1,23%

CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 122, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	423.673,85	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 124, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	423.673,85	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 125, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	423.673,85	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 127, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	422.615,46	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 129, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	411.502,35	1,22%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 131, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	414.465,85	1,23%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 132, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	423.673,85	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 134, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	423.673,85	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 135, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	423.673,85	1,26%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 137, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	422.615,46	1,26%

CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 138, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	411.502,35	1,22%
CONDOMÍNIO ÜPPER ITAIM, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Cachoeira, nº 1.577, Apartamento nº 139, Vila Nova Conceição, CEP 04525-015	100%	414.465,85	1,23%

## ANEXO VIII

### Fatores de Risco

*Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.*

*Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e/ou da Devedora poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.*

*Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta e da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários. É essencial e indispensável que os investidores leiam este Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.*

*Para os efeitos desta seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora e/ou a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta seção como possuindo também significados semelhantes.*

*Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e e/ou sobre a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda total ou parcial para o Investidor do valor investido.*

#### **1. Riscos da Operação**

##### **1.1. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Titulares de CRI**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por

qualquer razão.

**1.2. Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI**

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral de Titulares de CRI, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI.

**1.3. Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários**

A Emissora e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM nº 583 e do artigo 13, inciso II da Lei 9.514/97, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos do Patrimônio Separado, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos do Patrimônio Separado por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos do Patrimônio Separado também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

**1.4. Risco de pagamento das despesas pela Devedora**

Todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, em algumas hipóteses, até mesmo após a Data de Vencimento, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora ou pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos do Fundo de Despesas.

Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

#### **1.5. Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores**

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. 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, da Devedora e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, 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 os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Emissora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

### **2. Riscos dos CRI e da Oferta**

#### **2.1. Riscos relacionados à Tributação dos CRI**

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 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. 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 ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares, sendo certo que a Devedora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

#### **2.2. Falta de liquidez dos CRI**

O mercado secundário de CRI não é tão ativo como o mercado primário e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular de CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

#### **2.3. Restrição à negociação dos CRI que somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados**

Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais, conforme disposto no artigo 13 da Instrução CVM nº 476, e uma vez verificado o



cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações previstas no artigo 17 da referida Instrução CVM nº 476, observado ainda o disposto no *caput* do artigo 15 da Instrução CVM nº 476 em relação à negociação dos CRI entre Investidores Qualificados, bem como as exceções estabelecidas em seus parágrafos 1º e 2º, conforme aplicáveis. Sendo assim, os investidores deverão observar as restrições para negociação dos CRI nos termos da regulamentação vigente, o que pode diminuir ainda mais a liquidez dos CRI no mercado secundário.

**2.4. A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, e está automaticamente dispensada de registro perante a CVM e não será objeto de análise pela ANBIMA.**

A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais e está automaticamente dispensada do registro de distribuição pública perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476. A Oferta está também dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas na CVM, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais estão familiarizados. Os termos e condições da Emissão e da Oferta também não serão objeto de análise pela CVM e ANBIMA, sendo certo que a CVM poderá analisar a Oferta a posteriori e fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar os Titulares de CRI.

Os investidores interessados em investir nos CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Emissora e da Devedora.

**2.5. A Oferta tem limitação do número de subscritores.**

Nos termos da Instrução CVM nº 476, no âmbito das ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos de colocação, tal como a Oferta, somente é permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e os valores mobiliários ofertados somente podem ser subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Em razão dessa limitação, não haverá pulverização dos CRI entre Investidores Profissionais no âmbito da Oferta, e, portanto, poderá não haver um grupo representativo de Titulares de CRI após a conclusão da Oferta.

**2.6. Quórum de deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI**

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria simples dos presentes nas respectivas Assembleias Gerais, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos deste Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

**2.7. Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário**

Conforme descrito neste Termo de Securitização, haverá o Resgate Antecipado dos CRI na ocorrência (i) da declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 9.1 da Escritura de

Emissão de Debêntures; e (ii) resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

O resgate antecipado dos CRI pode impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

#### **2.7. Riscos associados à guarda física de documentos pelo Custodiante**

A Instituição Custodiante será responsável pela custódia dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários e seus eventuais futuros aditamentos, sendo que os demais Documentos da Oferta serão custodiados pela Emissora. A perda e/ou extravio dos referidos documentos poderá resultar em perdas para os Titulares de CRI.

#### **2.8. Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão**

A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, banco liquidante, custodiante, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços, não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, ou sofram processo de falência, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição poderá não ser bem sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão.

#### **2.9. Risco de Destituição da Emissora da Administração do Patrimônio Separado**

Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral de Titulares de CRI, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, bem como suas respectivas garantias, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderão ser insuficientes para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento da liquidação do Patrimônio Separado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

#### **2.10. Inexistência de classificação de risco dos CRI**

A não emissão de relatório de classificação de risco para os CRI pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI em mercado secundário, uma vez que os investidores não poderão se basear no relatório de rating para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Operação e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas

que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais investidores.

**2.11. O Agente Fiduciário atua como agente fiduciário de outras emissões da Emissora**

Na data de celebração do Termos de Securitização, o Agente Fiduciário atuava como agente fiduciário em outras emissões de CRI da Emissora. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou de outras emissões, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares de CRI e os titulares de CRI das demais emissões.

**2.12. Risco relacionado ao Escopo Limitado da Auditoria**

A auditoria realizada no âmbito da presente Oferta teve escopo limitado. A não realização de um procedimento completo de auditoria pode gerar impactos adversos para o investidor, comprometendo a constituição e/ou exequibilidade da Alienação Fiduciária.

**3. Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico**

**3.1. O Governo Federal exerceu e continua exercendo influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como as condições políticas e econômicas brasileiras, poderiam ou podem afetar adversamente as atividades da Emissora ou da Devedora, e, portanto, o desempenho financeiro dos CRI.**

O Governo Federal intervém com frequência na economia brasileira e, ocasionalmente, faz mudanças significativas nas políticas, regulamentos e normas monetárias, fiscais, creditícias e tarifárias. As medidas do Governo Federal para controlar a inflação e implementar outras políticas e regulamentos já envolveram, entre outras medidas, controles de preço e de salário, aumentos ou diminuição nas taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais, desvalorizações de moeda, controles cambiais e restrições a remessa para o exterior, limites sobre importações, racionamento de energia e aumento no preço de combustíveis, alterações de alíquotas e da legislação tributária, entre outras medidas. Não temos controle sobre quais medidas ou políticas o Governo Federal poderá adotar no futuro, e não podemos prevê-las. Os negócios, a situação financeira, os resultados e o fluxo de caixa da Emissora e/ou da Devedora podem ser adversamente afetados por mudanças nas políticas ou regulamentação que envolvem ou afetam certos fatores, tais como:

- (i) instabilidade econômica e social;
- (ii) instabilidade da moeda brasileira;
- (iii) inflação;
- (iv) eventos diplomáticos adversos;
- (v) expansão ou contração da economia brasileira, de acordo com as taxas de crescimento do PIB; e
- (vi) outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham

a afetar esses ou outros fatores no futuro, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados da Emissora e/ou da Devedora, podendo inclusive afetar adversamente o desempenho financeiro e/ou a negociação dos CRI.

**3.2. A inflação e os esforços do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil, podendo prejudicar as atividades da Emissora e/ou da Devedora e, portanto, o desempenho financeiro e/ou a negociação dos CRI.**

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo Governo Federal no intuito de controlá-la, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. De modo a controlar a inflação e exercer influência sobre outros aspectos da economia, o Governo Federal pode aumentar as taxas de juros e intervir no mercado de câmbio e agir para ajustar ou fixar o valor do Real, sendo que essas medidas podem desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora e a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Emissora e da Devedora. A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como os negócios da Emissora e da Devedora, resultando em impacto negativo no desempenho financeiro e no preço de mercado dos CRI. Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Não se pode garantir que o Real não sofrerá depreciação ou não será desvalorizado em relação ao Dólar novamente e frente a outras moedas. Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e outras moedas não terá um efeito adverso nas atividades da Emissora e da Devedora. As depreciações do Real frente ao dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e, conseqüentemente, impactar de forma negativa sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a capacidade da Emissora de pagamento dos CRI. Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive da negociação dos CRI, e causar um impacto negativo nos resultados e condições financeira da Emissora e/ou da Devedora. O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos

valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos CRI. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade e os outros custos de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no país, podendo, ainda, reduzir a qualidade de crédito dos potenciais tomadores de recursos através da emissão de CRI e ainda reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos CRI.

**3.3. Efeitos da retração no nível da atividade econômica podem afetar adversamente a capacidade da Devedora de realizar o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando, por consequência, a capacidade da Emissora de realizar os pagamentos dos CRI**

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada seja por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, incluindo a Devedora e, conseqüentemente, a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e demais valores devidos, conforme previsto no Termo de Securitização. Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

**3.4. Alterações na política monetária e nas taxas de juros podem prejudicar os negócios da Devedora e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando, por consequência, a capacidade da Emissora de realizar os pagamentos dos CRI**

O Governo Federal, por meio do COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de novas elevações das taxas de juros ou não redução, a economia poderá agravar a recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar aumento da recessão, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios da Devedora e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a capacidade da Emissora de pagamento dos CRI. Além disso, em caso de redução das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Devedora e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a capacidade da Emissora de pagamento dos CRI.

**3.5. Redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode impactar negativamente a Emissora, e/ou a Devedora**

Uma redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e as atuais desacelerações das economias europeias, americana e chinesa podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, incluindo a Devedora e/ou a Emissora, gerando impacto negativo nas mesmas, o que poderá acarretar em dificuldades de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, respectivamente.

### **3.6. A instabilidade política pode afetar adversamente a liquidez dos CRI no mercado secundário**

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Devedora seus respectivos resultados e operações. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando o desempenho da economia do país. A crise política afetou e continuará afetando 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. O país passou recentemente pelo processo de impeachment contra a ex-presidente Dilma Rousseff. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do atual governo em reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira da Devedora. As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios da Devedora. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. O desenvolvimento desses casos pode afetar adversamente a confiabilidade do investidor em empresas privadas e estatais, podendo influenciar na sua decisão de investimento e, portanto, afetando a liquidez dos CRI no mercado secundário.

## **4. Riscos dos Créditos Imobiliários**

### **4.1. O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI**

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos.

Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e Amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

#### **4.2. Riscos de Originação e Formalização do Lastro da Emissão**

O lastro da CCI é composto pelas Debêntures. Falhas na originação, constituição ou formalização da Escritura de Emissão de Debêntures ou da CCI, bem como a contestação de sua regular constituição por terceiros ou a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

#### **4.3. Risco de Vencimento Antecipado ou Resgate Antecipado dos Créditos Imobiliários**

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito neste Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM nº 583 e do artigo 13, inciso II da Lei 9.514/97, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e pagamento antecipado dos CRI, conforme procedimentos previstos neste Termo de Securitização.

Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Conseqüentemente, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento.

Na ocorrência de resgate antecipado das Debêntures ou verificação um dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, tal situação acarretará redução original de investimento esperado pelos Titulares de CRI.

#### **4.4. Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização**

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ela, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a Amortização e a Remuneração dos CRI.

#### **4.5. Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado**

Nos termos do Parágrafo Único do Artigo 12 da Lei 9.514/1997, a totalidade do patrimônio da Emissora 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. No entanto, o capital social da Emissora era, na data base de 30 de setembro de 2019, de R\$ 3.300.000,00 (três milhões e trezentos mil reais), que corresponde a pouco mais de 6,30% (seis inteiros e trinta centésimos por cento) do Valor Total da Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares de CRI.

#### **4.6. Ausência de Coobrigação da Emissora**

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

#### **4.7. Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito**

A concessão do crédito à Devedora foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento da Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

#### **4.8. Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários**

A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos da Instrução CVM nº 583 e do artigo 13, inciso II da Lei 9.514/97, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

#### **4.9. Risco relacionado à deterioração ou perecimento das Garantias e descontinuidade dos recebíveis**

As fontes de recursos da Devedora, para fins de pagamento dos Créditos Imobiliários, decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos direitos creditórios cedidos fiduciariamente no âmbito da Cessão Fiduciária. Caso ocorra qualquer forma de deterioração ou perecimento, total ou parcial, dos Imóveis ou dos direitos creditórios de exploração dos Imóveis, os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, ou, ainda, não ocorrer, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI ou, inclusive, impossibilidade da Devedora de efetuar o pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

#### **4.10. Risco relacionado à quitação das Obrigações Garantidas pela excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis**



Em razão do previsto no §5º, artigo 27 da Lei 9.514, existe o risco de que na excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis, caso, após o segundo leilão dos Imóveis, não haja nenhum arrematante e seja necessário a Emissora adjudicar a fração ideal do Imóvel em seu nome e em benefício do Patrimônio Separado, seja considerada extinta a dívida da Devedora garantida por tal Alienação Fiduciária de Imóveis, sendo que, nesse caso, em razão da quitação concedida, todas as demais Garantias deverão ser liberadas em relação à dívida garantida por tal Alienação Fiduciária de Imóveis, ficando os Titulares de CRI prejudicados na cobrança dos seus créditos.

#### **4.11. Risco de Não Constituição das Garantias**

As Garantias não se encontrarão totalmente constituídas, até a data de assinatura deste Termo, tendo em vista que os seus respectivos instrumentos, ainda não terão sido celebrados, registrados, arquivados ou averbados, conforme o caso, perante as entidades competentes nos termos ali previstos, bem como estão sujeitos a determinadas condições suspensivas, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição de uma ou mais dessas Garantias, principalmente em decorrência da burocracia e exigências cartoriais.

#### **4.12. Riscos relacionados à insuficiência das Garantias**

As Obrigações Garantidas, relacionadas as relacionadas aos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI desta Emissão, contam com as Garantias. No entanto, o valor de mercado dos Imóveis ou dos direitos creditórios cedidos no âmbito da Cessão Fiduciária de Recebíveis, na data da eventual execução das Garantias poderá não ser suficiente para arcar com o pagamento do saldo devedor do âmbito da Oferta. Se isso ocorrer, os Titulares de CRI poderão não receber a totalidade da remuneração prevista neste Termo de Securitização.

### **5. Riscos do Regime Fiduciário**

#### **5.1. Risco da existência de credores privilegiados**

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

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares de CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficiente para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores, o que afetará adversamente os Titulares de CRI.

### **6. Riscos Relacionados à Emissora**

### **6.1. Manutenção de Registro de Companhia Aberta.**

A Emissora possui registro de companhia aberta desde 25 de novembro de 2010, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) no primeiro trimestre de 2013. A Emissora foi autorizada em 30 de janeiro de 2015 a realizar emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA). A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

### **6.2. 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.

### **6.3. A Importância de uma Equipe Qualificada**

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

### **6.4. Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis**

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

### **6.5. Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora**

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência no país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

#### **6.6. A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora**

Os CRI são lastreados pelas Debêntures, emitidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, representativas do Crédito Imobiliário e vinculado aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI.

Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo 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 das Debêntures, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

#### **6.7. Outros Riscos Relacionados à Emissora**

Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no website da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no website de relações com investidores da Emissora (<http://habitasec.com.br/>), e ficam expressamente incorporados a este Termo de Securitização por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

#### **7. Riscos Relacionados aos Efeitos de Epidemia ou Pandemia**

O surto de doenças transmissíveis, tais como doença por vírus Ebola (DVE) ou o surto de Sars-Cov-2/Covid-19 (COVID-19) em larga escala, seja caracterizando epidemia ou seja caracterizando pandemia conforme declaração da Organização Mundial de Saúde e obrigando a adoção de medidas pelo Brasil e pelo mundo, poderão 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. Em outros termos, pode haver necessidade de tomada de medidas delicadas diante da conjuntura econômica atual para que se concretize a compra dos créditos imobiliários em questão. Assim sendo, por mais que as práticas de governança tenham sido aprimoradas para auxiliar na gestão do impacto do COVID-19, não há como prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia. Ainda, em relação à constituição e formalização de garantias que serão submetidas aos órgãos públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente perante as juntas comerciais e cartórios de registro de imóveis, em razão de medidas sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir no regular funcionamento em conformidade com o disposto no Provimento nº 94 de 28 de março de 2020 do Conselho Nacional de Justiça, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância, traçando procedimentos especiais para a atuação das serventias, cabendo às corregedorias estaduais definirem o funcionamento dos Cartórios de Registro de Imóveis. Isso

em consonância com a Lei Federal nº 13.979 de 06 de março de 2020, para a preservação das medidas de enfrentamento de emergência de saúde pública de importância internacional, bem como, de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto nº 10.212 de 30 de janeiro de 2020 e referenciado na lei supra indicada (International Health Regulation emitido por World Health Organization).

#### **8. Demais Riscos.**

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

## ANEXO IX

### HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 583, o Agente Fiduciário declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Emissora ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora.

Em relação às garantias indicadas nas operações abaixo, foram consideradas aquelas celebradas na data de emissão de cada uma das respectivas operações:

Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	31.250.000,00	31.250	IPCA + 8,29 %	1	71	07/11/2016	03/11/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	31.250.000,00	31.250	IPCA + 829,00 %	1	72	07/11/2016	03/11/2031	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	6.200.000,00	6.200	IPCA + 12,00 %	1	83	07/07/2017	15/07/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	6.200.000,00	6.200	IPCA + 12,00 %	1	89	07/07/2017	15/07/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	60.000.000,00	60.000	IGPM + 12,00 %	1	86	09/08/2017	20/08/2022	Adimplente	Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações
CRA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	25.000.000,00	2.500	CDI + 3,00 %	1	1	06/09/2017	14/06/2019	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22.400.000,00	22.400	IPCA + 10,50 %	1	68	17/08/2016	17/08/2020	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fundo

CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	200.000.000,00	200.000	CDI + 2,40 %	1	70	21/11/2016	25/11/2019	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	25.000.000,00	25.000	CDI + 6,00 %	1	76	15/12/2016	22/06/2020	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	100.000.000,00	100.000	CDI + 1,80 %	1	84	16/05/2017	17/05/2021	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	65.000.000,00	65.000	CDI + 2,00 %	1	74	08/05/2017	26/05/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	13.150.000,00	13.150	IPCA + 10,50 %	1	75	30/11/2016	30/11/2020	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	120.000.000,00	120.000	CDI + 4,75 %	1	96	01/11/2017	20/05/2020	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	7.458.000,00	7.458	IPCA + 9,00 %	1	95	28/09/2017	09/07/2021	Adimplente	
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	77.040.000,00	77.040	CDI + 4,75 %	1	105	09/02/2018	13/02/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	11.100.888,00	11.100	IGP-DI + 85,00 %	1	102	22/12/2017	22/12/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24.000.000,00	24.000	IPCA + 11,00 %	1	98	20/12/2017	20/12/2022	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos

										Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	6.165.795,84	5.952	INCC-DI + 12,00 %	1	109	12/03/2018	15/04/2021	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	200.000.000,00	200.000	CDI + 3,00 %	1	106	01/03/2018	17/11/2022	Adimplente	Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	131.600.000,00	131.600	CDI + 1,70 %	1	110	24/05/2018	17/05/2022	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	56.400.000,00	56.400	CDI + 3,00 %	1	113	24/05/2018	17/05/2022	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	9.373.048,31	9.048	IGPM + 12,00 %	1	122	15/10/2018	15/04/2021	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	422.117.000,00	422.117	CDI + 2,15 %	1	146	21/06/2019	27/06/2023	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	40.000.000,00	40.000	CDI + 1,50 %	1	153	19/06/2019	23/06/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	179.780.000,00	179.780	IPCA + 6,00 %	1	148	17/07/2019	26/07/2034	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22.500.000,00	22.500	CDI + 1,90 %	1	156	01/07/2019	01/07/2023	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel,

										<b>Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios</b>
CRI	<b>HABITASEC SECURITIZADORA S.A.</b>	<b>67.500.000,00</b>	<b>67.500</b>	<b>IPCA + 5,51 %</b>	<b>1</b>	<b>157</b>	<b>01/07/2019</b>	<b>25/07/2034</b>	<b>Adimplente</b>	<b>Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel</b>
CRI	<b>HABITASEC SECURITIZADORA S.A.</b>	<b>17.300.000,00</b>	<b>17.300</b>	<b>IGP-DI + 7,50 %</b>	<b>1</b>	<b>160</b>	<b>28/08/2019</b>	<b>22/12/2032</b>	<b>Adimplente</b>	<b>Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo</b>
CRI	<b>HABITASEC SECURITIZADORA S.A.</b>	<b>195.000.000,00</b>	<b>195.000</b>	<b>CDI + 1,10 %</b>	<b>1</b>	<b>170</b>	<b>25/10/2019</b>	<b>25/10/2022</b>	<b>Adimplente</b>	<b>Alienação Fiduciária de Imovel</b>
CRI	<b>HABITASEC SECURITIZADORA S.A.</b>	<b>41.884.000,00</b>	<b>41.884</b>	<b>IPCA + 6,50 %</b>	<b>1</b>	<b>178</b>	<b>29/11/2019</b>	<b>26/11/2025</b>	<b>Adimplente</b>	<b>Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações</b>
CRI	<b>HABITASEC SECURITIZADORA S.A.</b>	<b>10.471.000,00</b>	<b>10.471</b>	<b>IPCA + 14,00 %</b>	<b>1</b>	<b>179</b>	<b>29/11/2019</b>	<b>26/11/2025</b>	<b>Adimplente</b>	<b>Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações</b>
CRI	<b>HABITASEC SECURITIZADORA S.A.</b>	<b>63.000.000,00</b>	<b>63.000</b>	<b>IPCA + 6,25 %</b>	<b>1</b>	<b>181</b>	<b>12/12/2019</b>	<b>12/12/2034</b>	<b>Adimplente</b>	<b>Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel</b>
CRI	<b>HABITASEC SECURITIZADORA S.A.</b>	<b>45.000.000,00</b>	<b>45.000</b>	<b>CDI + 5,00 %</b>	<b>1</b>	<b>168</b>	<b>29/11/2019</b>	<b>29/11/2023</b>	<b>Adimplente</b>	<b>Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas</b>
CRI	<b>HABITASEC SECURITIZADORA S.A.</b>	<b>398.901.000,00</b>	<b>398.901</b>	<b>15000%</b>	<b>1</b>	<b>174</b>	<b>17/12/2019</b>	<b>27/12/2024</b>	<b>Adimplente</b>	<b>Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios</b>
CRI	<b>HABITASEC SECURITIZADORA S.A.</b>	<b>30.000.000,00</b>	<b>30.000</b>	<b>IPCA + 12,00 %</b>	<b>1</b>	<b>183</b>	<b>20/12/2019</b>	<b>21/12/2024</b>	<b>Adimplente</b>	<b>Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios</b>



CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23.000.000,00	23.000	IPCA + 10,00 %	1	177	27/01/2020	25/01/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	6.500.000,00	6.500	IPCA + 13,00 %	1	200	15/06/2020	18/07/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	6.500.000,00	6.500	IPCA + 14,00 %	1	201	15/06/2020	18/07/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	6.500.000,00	6.500	IPCA + 15,90 %	1	202	15/06/2020	18/07/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	7.280.000,00	7.280	IPCA + 11,00 %	1	203	15/06/2020	18/07/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	14.000.000,00	14.000	IPCA + 11,00 %	1	187	20/07/2020	22/07/2030	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	8.000.000,00	8.000	CDI + 6,25 %	1	188	20/08/2020	22/08/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	25.000.000,00	25.000	CDI + 7,00 %	1	185	28/08/2020	22/08/2025	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Ações, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24.000.000,00	24.000	CDI + 2,80 %	1	210	11/09/2020	20/09/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24.000.000,00	24.000	IPCA + 5,35 %	1	211	11/09/2020	20/09/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,

										Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24.000.000,00	24.000	IPCA + 7,35 %	1	212	11/09/2020	20/09/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	30.000.000,00	30.000	IPCA + 5,38 %	1	205	01/10/2020	25/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	30.000.000,00	30.000	IPCA + 5,38 %	1	206	01/10/2020	25/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	30.000.000,00	30.000	IPCA + 5,38 %	1	207	01/10/2020	25/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	15.000.000,00	15.000	IPCA + 8,50 %	1	189	28/10/2020	10/10/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	76.000.000,00	76.000	IPCA + 5,75 %	1	214	19/10/2020	28/05/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23.000.000,00	23.000	IPCA + 7,25 %	1	215	19/10/2020	28/05/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	15.000.000,00	15.000	IPCA + 8,50 %	1	216	19/10/2020	28/05/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	10.300.000,00	10.300	IPCA + 14,00 %	1	217	24/11/2020	19/11/2024	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel

## ANEXO X

### CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DA EMISSÃO

A Devedora estima que os recursos captados por meio da Oferta serão utilizados de acordo com o seguinte cronograma:

DATA	VALOR
Primeira Data de Integralização dos CRI até o 3º mês	R\$ 26.849.000,00
18/01/2021	R\$ 294.000,00
18/02/2021	R\$ 294.000,00
18/03/2021	R\$ 294.000,00
18/04/2021	R\$ 294.000,00
18/05/2021	R\$ 294.000,00
18/06/2021	R\$ 294.000,00
18/07/2021	R\$ 294.000,00
18/08/2021	R\$ 294.000,00
18/09/2021	R\$ 294.000,00
18/10/2021	R\$ 294.000,00
18/11/2021	R\$ 294.000,00
18/12/2021	R\$ 294.000,00
18/01/2022	R\$ 294.000,00
18/02/2022	R\$ 294.000,00
18/03/2022	R\$ 294.000,00
18/04/2022	R\$ 294.000,00
18/05/2022	R\$ 294.000,00
18/06/2022	R\$ 294.000,00
18/07/2022	R\$ 294.000,00
18/08/2022	R\$ 294.000,00
18/09/2022	R\$ 294.000,00
18/10/2022	R\$ 294.000,00
18/11/2022	R\$ 294.000,00
18/12/2022	R\$ 294.000,00
<b>Total</b>	<b>R\$ 33.611.000,00</b>

Este cronograma é meramente tentativo e estimativo, estando certo e ajustado que a destinação dos recursos deverá ocorrer até a Data de Vencimento dos CRI, de modo que, (i) caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer antecipação do cronograma indicativo: (i.1) não será necessário notificar a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar a Escritura de Emissão e/ou o presente Termo de Securitização; e (i.2) não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou resgate antecipado dos CRI; ou (ii) caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso do cronograma indicativo, a Devedora deverá notificar imediatamente a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, com a devida justificativa do atraso, observadas a Cláusula 5.1 e as demais disposições da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como a Cláusula 3.4 e as demais disposições do Termo de Securitização.

## ANEXO XI

### CRONOGRAMA DE INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

Data de Integralização	Valor a ser integralizado
Primeira Data de Integralização dos CRI	R\$ 26,849,000.00
18/01/2021	R\$ 294,000.00
18/02/2021	R\$ 294,000.00
18/03/2021	R\$ 294,000.00
18/04/2021	R\$ 294,000.00
18/05/2021	R\$ 294,000.00
18/06/2021	R\$ 294,000.00
18/07/2021	R\$ 294,000.00
18/08/2021	R\$ 294,000.00
18/09/2021	R\$ 294,000.00
18/10/2021	R\$ 294,000.00
18/11/2021	R\$ 294,000.00
18/12/2021	R\$ 294,000.00
18/01/2022	R\$ 294,000.00
18/02/2022	R\$ 294,000.00
18/03/2022	R\$ 294,000.00
18/04/2022	R\$ 294,000.00
18/05/2022	R\$ 294,000.00
18/06/2022	R\$ 294,000.00
18/07/2022	R\$ 294,000.00
18/08/2022	R\$ 294,000.00
18/09/2022	R\$ 294,000.00
18/10/2022	R\$ 294,000.00
18/11/2022	R\$ 294,000.00
18/12/2022	R\$ 294,000.00