
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA
160ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA

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

São Paulo, 28 de agosto de 2019

J

f

✓
R

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
DA 160ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC
SECURITIZADORA S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada "Securizadora" ou "Emissora"; e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante denominada simplesmente "Agente Fiduciário";

Doravante, Securizadora e Agente Fiduciário serão denominados, individual e indistintamente, como "Parte" e, conjuntamente, apenas como "Partes".

RESOLVEM a Emissora e o Agente Fiduciário firmar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 160ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securizadora S.A.*", celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"), de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e alterações posteriores ("Lei nº 9.514"), a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, e alterações posteriores ("Instrução CVM nº 414") e a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e alterações posteriores ("Instrução CVM nº 476"), conforme os termos e condições a seguir descritos:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

"Alienação Fiduciária" Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a alienação fiduciária dos Imóveis constituída pela Cedente em favor da Emissora, por meio da qual a Cedente transfere à Emissora a propriedade fiduciária dos Imóveis, constituída por meio dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária;

"Amortização Extraordinária": Eventual amortização extraordinária nos termos do item 6.2 abaixo;

- “Assembleia Geral”:** a assembleia geral de titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Décima Segunda deste Termo de Securitização;
- “Aval”:** A garantia fidejussória, na forma de aval, prestada pelo Avalista no âmbito das CCI;
- “Avalista”:** O Sr. **MARCO ANTONIO DE SOUZA**, brasileiro, portador da cédula de identidade nº 11.207.604-X, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 021.994.138-61, administrador de empresas, com a outorga uxória de sua esposa, com a qual é casado sob o regime de comunhão parcial de bens, a Sra. **CLAUDIA ANDRADE DE SOUZA**, brasileira, portadora da cédula de identidade nº 13.965.825-7, expedida pela SSP/SP e inscrita no CPF/ME sob o nº 091.173.958-01, ambos residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Itú, nº 433, Apto. 81, Bairro Cerqueira Cesar, CEP 01421-000;
- “Atualização Monetária”:** A atualização monetária dos CRI, estabelecidos no item 3.1 (i) “a” abaixo;
- “Banco Liquidante”:** 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;
- “B3”:** A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – SEGMENTO CETIP UTM**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25;
- “Boletins de Subscrição”:** Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização;
- “CCI”:** 4 (quatro) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais e fracionárias, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação, constante do **Anexo I** a este Termo de Securitização;
- “CCI BeOne”:** As cédulas de crédito imobiliário nº 001, 002, 003 e 004, emitidas pela Emissora, cujos direitos creditórios são oriundos dos Contratos de

Locação;

“Cedente”: A **H.R.D.I. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 1.767, 1º andar, CEP 01419-100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.539.337/0001-01;

“Cessão Fiduciária de Recebíveis”: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a cessão fiduciária dos Créditos Locatícios futuros, titulados e/ou que venham a ser titulados pela Cedente, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;

“Cessionário” ou “Emissora”: A **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;

“Conta do Patrimônio Separado”: A conta corrente nº 37166-1, agência nº 7307, do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, ou outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito, na qual os Créditos Imobiliários serão recebidos para pagamento dos CRI;

“Contrato Complementar A”: A Cedente, na qualidade de locadora, e a Envista, na qualidade de locatária, firmaram, em 23 de agosto de 2019 o *Contrato de Locação Comercial*, por meio do qual a Cedente locou o Imóvel A, nos termos e condições pactuados no Contrato Complementar A;

“Contrato Complementar B”: A Cedente, na qualidade de locadora, e a Envista, na qualidade de locatária, firmaram, em 23 de agosto de 2019 o *Contrato de Locação Comercial*, por meio do qual a Cedente locou o Imóvel B, nos termos e condições pactuados no Contrato Complementar B;

“Contrato de Alienação Fiduciária A”: O *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças”*, celebrado em 23 de agosto de 2019, entre a Cedente, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária do Imóvel A, em garantia de 50,80% (cinquenta inteiros e oitenta centésimos por cento) das Obrigações Garantidas;

“Contrato de Alienação Fiduciária B”: O *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças”*, celebrado em 23 de agosto de 2019, entre a Cedente, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária do Imóvel B, em garantia de 50,91% (cinquenta inteiros e noventa e um centésimos por cento) das Obrigações Garantidas;

J

✓
R

|

<u>"Contrato de Cessão":</u>	O " <i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ", firmado em 23 de agosto de 2019, entre a Cedente, na qualidade de cedente dos Créditos Imobiliários, a Emissora, na qualidade de cessionária, e o Avalista, na qualidade de interveniente anuente;
<u>"Contrato de Cessão Fiduciária":</u>	O " <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças</i> ", celebrado em 23 de agosto de 2019, entre a Cedente, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis;
<u>"Contrato de Locação Fiat":</u>	O <i>Contrato de Locação Comercial</i> , celebrado entre a Cedente e a Berrini Bandeirantes Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.860.032/0001-06, na qualidade de locadoras, e a Fiat, na qualidade de locatária, firmado em 19 de janeiro de 2015, conforme aditado em 28 de junho de 2016, por meio do qual a Cedente locou o Imóvel A, nos termos do referido documento;
<u>"Contrato de Locação Maisativo":</u>	O <i>Contrato de Locação Comercial</i> , celebrado entre a Cedente e a EAP Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.481.656/0001-52, na qualidade de locadoras, e a Maisativo, na qualidade de locatária, firmado em 30 de novembro de 2015, por meio do qual a Cedente locou o Imóvel B, nos termos do referido documento;
<u>"Contratos de Alienação Fiduciária":</u>	Quando mencionados o conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária A e o Contrato de Alienação Fiduciária B;
<u>"Contratos de Garantia":</u>	Quando mencionado em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária e o Contrato de Cessão Fiduciária;
<u>"Contratos de Locação":</u>	Quando mencionados em conjunto, o Contrato de Locação Fiat, o Contrato de Locação Maisativo, o Contrato Complementar A e o Contrato Complementar B;
<u>"Coordenador Líder":</u>	A HABITASEC SECURITIZADORA S.A. , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>"Crédito Imobiliário":</u>	Significam os créditos imobiliários consubstanciados pelas CCI, oriundos dos Contratos de Locação, os quais englobam, além do valor dos aluguéis, a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos dos Contratos de Locação, inclusive créditos originados em

razão do pagamento da apólice de seguro da Fiança Locatícia;

“Créditos Locatícios”:

São todos e quaisquer direitos creditórios futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente em decorrência da exploração econômica dos Imóveis, o que inclui, mas não se limita a, principal, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais, decorrentes: (i) da locação ou sublocação dos Imóveis, nos termos dos respectivos contratos de locação dos Imóveis celebrados ou a serem celebrados com os respectivos locatários; (ii) da exploração comercial das áreas comuns, se e quando houver a exploração onerosa destas áreas, excluindo os respectivos estacionamentos; e (iii) das indenizações por sinistros ou relativas a desapropriação total ou parcial do Imóveis, incluindo principal e acessórios;

“CRI”:

Os certificados de recebíveis imobiliários integrantes da 160ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, títulos de crédito nominativos, de livre negociação, emitidos pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, de acordo com a Lei nº 9.514, a Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.517 de 29 de junho de 1998 e a Instrução CVM nº 414;

“CRI em Circulação”:

são todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatado, excluídos os CRI que (i) a Emissora eventualmente possua em tesouraria; (ii) sejam de titularidade de empresas Afiliadas à Emissora e/ou da Cedente, bem como qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses;

“CVM”:

A Comissão de Valores Mobiliários;

“Data de Emissão dos CRI”:

28 de agosto de 2019;

“Data de Vencimento Final dos CRI”:

22 de dezembro de 2032;

“Dia Útil” ou “Dias Úteis”:

qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;

“Documentos da Operação”:

Os seguintes documentos: (i) os Contratos de Locação; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) os Contratos de Garantia; (iv) a Escritura de Emissão; (v) o presente Termo de Securitização; (vi) os Boletins de Subscrição; e (vii) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Emissão e que venham a ser celebrados,

quando mencionados em conjunto;

“Emissão”:

A presente 160ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora;

“Envista”:

A ENVISTA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., atual denominação de **HARTE REALTY DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 1.773, 1º andar, Cerqueira Cesar, CEP 01419-100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.498.606/0001-40;

“Escritura de Emissão”:

É o Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliários Integrais e Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, celebrado, nesta data, entre a Emissora e a Instituição Custodiante;

“Escriturador”:

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, responsável pela escrituração da Emissora;

“Fiança Locatícia”:

Significa o seguro fiança contratado pelos Locatários, no âmbito dos Contratos de Locação, de forma a garantir o cumprimento das obrigações assumidas pelos Locatários, até a devolução do imóvel e até a liquidação de todas as obrigações assumidas nos Contratos de Locação.

“Fiat”:

A FCA FIAT CHRYSLER AUTOMOVEIS BRASIL LTDA., sociedade limitada, com sede à Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, Torre 4, Conj. 61-62 e 71, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.701.716/0037-67;

“Fundo de Reserva”:

O fundo de reserva em garantia do pagamento dos CRI, constituído nos termos da cláusula 8.5 abaixo;

“Garantias”:

Quando mencionadas em conjunto, a Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária, o Aval e o Fundo de Reserva;

“IGPM/FGV”:

É o Índice Geral de Preços – Mercado – IGPM, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV;

“IGP-DI/FGV”:

É o Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna – IGP-DI, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV;

“Imóveis”:

O Imóvel A e o Imóvel B, quando mencionados em conjunto;

<u>“Imóvel A”:</u>	A unidade autônoma condominial denominada nº 62, tipo VI, localizada no 6º andar do Subcondomínio One Berrini Corporate, Torre 4 – Setor C, integrante do Condomínio Thera One, com endereço na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini nº 105, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na matrícula nº 234.996, do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;lvias
<u>“Imóvel B”:</u>	A unidade autônoma condominial denominada nº 41, tipo III, localizada no 4º andar do Subcondomínio One Berrini Corporate, Torre 4 – Setor C, integrante do Condomínio Thera One, com endereço na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini nº 105, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na matrícula nº 234.991, do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;
<u>“Instituição Custodiante” e “Agente Fiduciário”:</u>	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>“Instrução CVM nº 414”:</u>	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre o registro de companhia aberta para companhias securitizadoras de créditos imobiliários e de oferta pública de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI;
<u>“Instrução CVM nº 476”:</u>	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;
<u>“Instrução CVM nº 539”:</u>	A Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente;
<u>“Instrução CVM nº 583”:</u>	A Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;
<u>“Investidor(es)” ou “Titular(es) dos CRI”:</u>	Os subscritores ou adquirentes dos CRI emitidos nos termos da presente Emissão;
<u>“Investidores Profissionais”:</u>	Os investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º - A da Instrução CVM nº 539;
<u>“Investidores Qualificados”:</u>	Os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º - B da Instrução CVM nº 539;
<u>“IOF”:</u>	É o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas

J

✓
P

a Títulos e Valores Mobiliários;

- “IPCA/IBGE”: É o Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, conforme publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;
- “JUICESP”: É a Junta Comercial do Estado de São Paulo;
- “Juros Remuneratórios”: Os juros remuneratórios dos CRI, estabelecidos no item 3.1 (i) “b” abaixo;
- “Lei nº 6.404”: A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;
- “Lei nº 9.307”: A Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada, que dispõe sobre a arbitragem;
- “Lei nº 9.514”: A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências;
- “Lei nº 10.931”: A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe, *inter alia*, sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário e Cédula de Crédito Bancário;
- “Lei nº 11.101”: A Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada, que dispõe sobre a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária;
- “Locatários”: Quando mencionado em conjunto, a Fiat, a Maisativo e a Envista;
- “Maisativo”: A **MAISATIVO INTERMEDIÇÃO DE ATIVOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede à Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 4º andar- Parte – Edifício Berrini One, Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.836.739/0001-26;
- “Obrigações Garantidas”: Em garantia das obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente e/ou Avalista neste Termo de Securitização e/ou nos demais Documentos da Operação, relacionadas ou que venham a ser relacionadas ao pagamento do valor de principal e dos juros remuneratórios dos CRI, ou seja, todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras, assumidas que sejam direta ou indiretamente relacionadas aos CRI, incluindo, mas não se limitando, pagamento de quaisquer montantes e/ou despesas

8

✓

8

D

relacionados ao Patrimônio Separado dos CRI, inclusive, mas não se limitando, a amortização, remuneração e atualização monetária dos CRI, multas, juros de mora, multa moratória, honorários advocatícios, despesas do patrimônio separado dos CRI, despesas com cartórios e custas judiciais;

“Oferta Restrita”:

A distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de colocação, a ser realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476, a qual está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476;

“Operação”:

É a emissão dos CRI, objeto deste Termo de Securitização, com lastro na CCI representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários;

“Ordem de Prioridade de Pagamentos”:

A ordem de prioridade na aplicação dos recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários, nos termos do item 8.6 deste Termo de Securitização;

“Patrimônio Separado”:

O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pelas Garantias, e pela Conta do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, obrigações fiscais e devolução dos recursos pertencentes aos Proprietários;

“Prazo de Colocação”:

A colocação dos CRI deverá ocorrer em até 90 (noventa) dias contados a partir da Data de Emissão dos CRI, podendo ser encerrada quando da ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores; ou (ii) encerramento da Oferta Restrita, a exclusivo critério da Emissora;

“Regime Fiduciário”:

É o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado;

“Remuneração”:

A remuneração dos CRI, composta pela atualização monetária e pelos juros remuneratórios estabelecidos no item 3.1 “i” abaixo;

“Resgate Antecipado”:

O resgate antecipado dos CRI, nos termos do item 6.2 abaixo;

“Saldo Devedor da Operação”:

O montante correspondente à soma dos seguintes valores: (i) o saldo devedor atualizado dos Créditos Imobiliários, incluindo eventuais

J

✓
P

1

parcelas de amortização e/ou juros em atraso, atualizados monetariamente até a data do efetivo pagamento do Saldo Devedor da Operação, acrescido dos encargos moratórios previstos no Contrato de Cessão; (ii) as despesas do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) em aberto; e (iii) a multa, a título de indenização, na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, de 2% (dois por cento) sob o somatório dos valores dos itens (i) e (ii);

- “Tabela Vigente”:** A curva de amortização dos CRI. Inicialmente, a tabela vigente é a tabela constante do **Anexo II**, que poderá ser alterada ao longo da operação para refletir eventuais alterações no fluxo de amortização dos CRI;
- “Valor da Cessão”:** O valor a ser pago pela Emissora ao Cedente, pela cessão dos Créditos Imobiliários, no montante de R\$17.300.000,00 (dezesete milhões e trezentos mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
- “Valor da Emissão”:** O valor total da emissão na Data de Emissão, a saber, R\$17.300.000,00 (dezesete milhões e trezentos mil reais);
- “Valor Nominal Unitário”:** O valor nominal unitário dos CRI, conforme previsto no item 3.1 “e”;
- “Vencimento Antecipado”:** O vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que poderá ser declarado pela Emissora na ocorrência das hipóteses indicadas no item 6.3 deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, que constituem a 160ª Série de sua 1ª Emissão, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.2. A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrentes dos Contratos de Locação, com valor nominal total de R\$17.300.000,00 (dezesete milhões e trezentos mil reais), na Data de Emissão dos CRI, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

2.3. Os Créditos Imobiliários encontram-se representados pelas CCI integrais e fracionárias emitidas pela Emissora, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931 e da Escritura de Emissão.

2.3.1. A Escritura de Emissão encontra-se devidamente depositada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

J

✓

A

|

2.3.2. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante das CCI, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei n.º 10.931, através da declaração que constitui o Anexo III a este Termo de Securitização.

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

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a (a) emolumentos da B3 relativos tanto às CCI quanto aos CRI; (b) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta Restrita; (c) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (d) remuneração devida ao Agente Fiduciário; (e) despesas relativas ao registro de ativos no sistema eletrônico da B3; e (f) averbações/registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

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

2.6. Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará o Valor da Cessão ao Cedente, na forma do Contrato de Cessão.

J

✓
R

2.7. Os CRI da presente Emissão serão objeto da Oferta Restrita e poderão ser negociados pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, conforme item 4.1 abaixo, sendo admitido ágio ou deságio, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Instrução CVM nº 476.

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

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

Da Identificação dos CRI

3.1. Os CRI da presente Emissão possuem as seguintes características:

- a) Emissão: 1ª;
- b) Série: 160ª;
- c) Quantidade de CRI: 17.300 (dezesete mil e trezentos);
- d) Valor Global da Série: R\$ 17.300.000,00 (dezesete milhões e trezentos mil reais), na Data de Emissão;
- e) Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;
- f) Atualização Monetária: IGP-DI;
- g) Data do Primeiro Pagamento de Juros: 22 de setembro de 2019;
- h) Prazo de Amortização: 160 (cento e sessenta) meses, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 22 de setembro de 2019;
- i) Remuneração:
 - a. Atualização Monetária: mensal, de acordo com a variação mensal do IGP-DI, calculada conforme o disposto na Cláusula Quinta deste Termo de Securitização; e
 - b. Juros Remuneratórios: Taxa efetiva de juros de 7,50% a.a. (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento ao ano), calculados conforme o disposto na Cláusula Quinta deste Termo de Securitização;
- j) Periodicidade de Pagamento de Amortização do Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente e acrescido dos Juros Remuneratórios: Mensal, de acordo com a tabela de amortização dos CRI constante do Anexo II ao presente Termo de Securitização.

sendo o primeiro pagamento de Juros Remuneratórios e amortização devido em 22 de setembro de 2019 e o último na Data de Vencimento Final dos CRI;

- k) Regime Fiduciário: Sim;
- l) Garantia Flutuante: Não;
- m) Garantias: Os CRI não contam com garantias. Os Créditos Imobiliários contam com as garantias descritas na Cláusula Oitava deste Termo de Securitização, quais sejam, o Aval, a Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fiança Locatícia e o Fundo de Reserva;
- n) Coobrigação da Emissora: Não;
- o) Subordinação: Não;
- p) Ambiente de depósito, distribuição, negociação e liquidação financeira: B3;
- q) Data de Emissão dos CRI: 28 de agosto de 2019;
- r) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- s) Data de Vencimento Final dos CRI: 22 de dezembro de 2032;
- t) Prazo da Emissão: 4.865 (quatro mil e oitocentos e sessenta e cinco) dias corridos;
- u) Curva de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização dos CRI constante do **Anexo II** ao presente Termo de Securitização;
- v) Forma: Os CRI serão emitidos de forma escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada através de extrato emitido pela B3. Adicionalmente será admitido extrato expedido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, enquanto os CRI não estiverem eletronicamente custodiados na B3; e
- w) Fatores de Risco: conforme Cláusula Décima Sétima deste Termo de Securitização

3.1.1. Na hipótese de extinção ou substituição do IGP-DI, será aplicado automaticamente o índice que, por disposição legal ou regulamentar, vier a substituí-lo. Na falta de disposição legal ou regulamentar, utilizar-se-á o IGPM/FGV, ou aquele que vier a substituí-lo.

Da Forma de Distribuição dos CRI

3.2. 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 por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela

B3, sendo as negociações dos CRI liquidadas financeiramente e os CRI custodiadas eletronicamente na B3.

Forma de Distribuição dos CRI:

3.3. Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de distribuição, em conformidade com a Instrução CVM nº 476, no montante de R\$17.300.000,00 (dezesete milhões e trezentos mil reais), sob regime de melhores esforços de colocação.

3.4. Nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, a Oferta Restrita está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, sendo certo que, neste caso, a Securitizadora deverá realizar as comunicações previstas nos itens 3.5.1 e 3.5.3 abaixo.

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

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

3.4.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, declaração no boletim de subscrição, atestando que estão cientes que: (a) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476, observado o item 3.6 abaixo. Ademais, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando sua condição de investidor profissional, nos termos definidos neste Termo de Securitização.

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

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

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

3.5.2. A Securitizadora deverá manter lista contendo: (i) o nome das pessoas procuradas; (ii) o número do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ); (iii) a data em que foram procuradas; e (iv) a sua decisão em relação à Oferta Restrita.

3.5.3. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pela Securitizadora à CVM no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por outro meio admitido pela CVM em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico disponível na página da rede mundial de computadores da CVM.

3.5.4. No caso de cancelamento da Oferta Restrita e determinado investidor já tenha realizado a integralização dos CRI, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta Restrita, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, líquidos das despesas flat (previstas no item 1.4.4 e no Anexo I do Contrato de Cessão) e demais custos incorridos pelo Patrimônio Separado, nas proporções dos CRI integralizados e, caso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações obtidas com os recursos integralizados, sendo certo que não serão restituídos aos investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos Investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

3.5.5. Tendo em vista se tratar de oferta pública distribuída com esforços restritos, a Oferta Restrita não será registrada junto à CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476. A Emissão será registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA ("ANBIMA"), nos termos do parágrafo único do artigo 4º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, e das normas estabelecidas na diretriz anexa à Deliberação nº 2, de 06 de outubro de 2014, conforme alterada, do Conselho de Regulação e Melhores Práticas do Mercado de Capitais da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

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

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

3.7. Observado o item 3.6 acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado e não organizado, devendo a Emissora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM nº 476.

3.7.1. Os CRI não possuirão classificação risco a ser realizada por Agência de Classificação de Risco.

3.8. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento à Cedente do Valor da Cessão.

Condições Resolutivas da Cessão

3.9. O Contrato de Cessão está sujeito a condição resolutiva, nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil Brasileiro, a qual consiste em não cumprimento da integralidade das Condições Precedentes (conforme abaixo definidas), em até 90 (noventa) dias contados da assinatura do Contrato de Cessão, para pagamento do Valor da Cessão. Caso não seja verificado, pela Emissora, o cumprimento integral das Condições Precedentes no prazo estipulado, os CRI objeto da presente Emissão deverão ser cancelados, extinguindo-se a obrigação da Emissora em pagar à Cedente o Valor da Cessão.

3.10. Pela cessão das CCI representativas dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará à Cedente, observado o disposto na Cláusula 3.10.1 abaixo, o montante total certo e ajustado do Valor da Cessão, sendo certo que, observado o disposto na Cláusula 3.10.1 abaixo, o Valor da Cessão será liberado (i) em montante correspondente a R\$11.241.985,44 (onze milhões, duzentos e quarenta e um mil, novecentos e oitenta e cinco reais e quarenta e quatro centavos) no mesmo dia pela Emissora, do cumprimento cumulativo e integral das condições precedentes previstas nos itens "a" a "xiii" abaixo ("Primeiro Desembolso"), e (ii) do montante remanescente, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da data da verificação, pela Cessionária, do cumprimento cumulativo e integral da totalidade das Condições Precedentes (conforme abaixo definido) ("Segundo Desembolso").

3.10.1. O desembolso do Valor da Cessão será realizado, quando verificado pela Emissora o cumprimento das seguintes condições precedentes pela Cedente ("Condições Precedentes"):

- (i) celebração de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes, e recebimento, pela Emissora, de 1 (uma) cópia assinada de todos os Documentos da Operação;
- (ii) apresentação dos documentos que evidenciem o registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das localidades das sedes das respectivas partes;
- (iii) apresentação dos documentos que evidenciem o registro do Contrato de Cessão no CDT – Centro de Estudo e Distribuição Títulos e Documentos de São Paulo, que distribuirá o registro ao correspondente cartório de registro de títulos e documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
- (iv) apresentação de cópia da notificação enviada para os Locatários, devidamente assinada pelos representantes legais da Cedente, contendo as seguintes informações: (i) comunicação acerca da cessão dos Créditos Imobiliários oriundos dos respectivos Contratos de Locação; (ii) instrução para pagamento dos referidos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado; e (iii) a impossibilidade de alteração do domicílio bancário e/ou de quaisquer dos Contratos de Locação, sem a prévia autorização dos titulares de CRI. Referida notificação deverá ser apresentada à Emissora acompanhada de "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos;



- (v) apresentação, pela Cedente à Emissora, de cópia simples dos seguintes documentos:
 - (a) Ata de Reunião de Sócios da Cedente autorizando (1) a realização da Operação; (ii) a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis; e (3) a constituição da Cessão Fiduciária de Recebíveis, devidamente assinada e registrada na JUCESP; e
 - (b) Cópia simples da ata de assembleia geral extraordinária da Envista autorizando (1) a celebração dos Contratos de Locação Complementar; e (2) a constituição da Cessão Fiduciária de Recebíveis, devidamente assinada e registrada na JUCESP.
- (vi) não ocorrência de qualquer das hipóteses de inadimplemento pela Cedente ou pelos Locatários no âmbito dos Documentos da Operação;
- (vii) subscrição e Integralização pelos investidores da totalidade de CRI emitidos;
- (viii) conclusão do levantamento de informações e do processo de due diligence jurídica da Emissão dos CRI, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Securitizadora e do assessor legal, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações deste tipo;
- (ix) encaminhamento, pelo assessor legal, e aceitação pela Securitizadora, da redação final da opinião legal referente aos Documentos da Operação que deverá ser emitida pelo assessor legal; e
- (x) que, na data do pagamento do Valor da Cessão, todas as declarações feitas pela Cedente constantes dos Documentos da Operação sejam verdadeiras corretas, suficientes e consistentes salvo se eventual inveracidade, incorreção, insuficiência ou inconsistência não gerar efeito material adverso para a Emissora;
- (xi) apresentação dos documentos que evidenciem a liberação integral das obrigações previstas nas CCI BeOne;
- (xii) apresentação dos documentos que evidenciem a liberação integral da cessão fiduciária que foi constituída sobre os créditos do Contrato de Locação Fiat e do Contrato de Locação Maisativo em garantia das CCI BeOne;
- (xiii) apresentação dos documentos que evidenciem a autorização para a liberação integral da alienação fiduciária dos Imóveis que foi constituída em garantia das CCI BeOne; e
- (xiv) apresentação dos documentos que evidenciem registro dos Contratos de Alienação Fiduciária perante o 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

3.10.2. Observado o disposto nas Cláusulas 3.10 e 3.10.1 acima, quando verificado pela Emissora o cumprimento integral da totalidade das Condições Precedentes, a Emissora realizará a liberação, no mesmo dia, do Valor da Cessão, sendo certo que tal liberação observará a seguinte cascata de pagamentos: (i) em primeiro lugar, será retido o valor para a constituição da Reserva

Mínima do Fundo de Reserva; (ii) em segundo lugar, serão pagas as demais despesas flat inerentes à Operação, descritas no anexo I ao Contrato de Cessão, no montante equivalente ao Valor das Despesas da Operação (conforme definida no Contrato de Cessão); cujos pagamentos serão realizados pela Emissora, por conta e ordem da Cedente, aos respectivos prestadores de serviços; (iii) em terceiro lugar, o montante remanescente do Valor da Cessão referente ao Primeiro Desembolso deverá ser retido pela Emissora e destinado apenas para a quitação integral das CCI BeOne e consequente resgate integral dos CRI da 102ª Série da 01 emissão da Cessionária, sendo certo que este valor poderá ser ajustado em razão do valor estimado das CCI BeOne e deverá ser destinado apenas para a quitação integral das CCI BeOne e consequente resgate integral dos CRI da 102ª Série da 01 emissão da Cessionária, de forma que qualquer eventual alteração do valor acima mencionado será proporcionalmente ajustado, e (iv) por último, no Segundo Desembolso será liberado o saldo remanescente do Valor de Cessão no montante de R\$ 6.058.014,56 (seis milhões, cinquenta e oito mil, quatorze reais e cinquenta e seis centavos) do Valor da Cessão, ou conforme alterado nos termos do item (iii), acima, diretamente à **WESTON CAPITAL BRAZIL CONSULTING LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 1773 - 1º andar, Cerqueira César, CEP 01419-100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.256.293/0001-29 ("Weston"), por conta e ordem da Cedente, na conta corrente de titularidade da Weston nº 16225-4, mantida na agência nº 0845, do Itaú Unibanco S.A..

3.10.3. Enquanto não cumprida as Condições Precedentes para a liberação do Valor de Cessão, os valores que tenham sido pagos pelos investidores dos CRI à Emissora a título de integralização dos CRI nos termos dos respectivos Boletins de Subscrição deverão ser investidos pela Emissora em títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão do Itaú Unibanco S.A. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado nos termos do Termo de Securitização.

CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Os CRI serão subscritos e integralizados na forma do subitem 4.1.1 abaixo. O preço de integralização de cada um dos CRI (A) será deduzido de eventuais amortizações que possam vir a ocorrer entre a Data de Emissão dos CRI e a data de sua efetiva integralização, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da subscrição, por conta de variações nas condições de mercado vigentes à época da efetiva colocação, e (B) corresponderá ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão dos CRI, acrescido da Remuneração, conforme os itens 5.1 e 5.2 abaixo, calculados *pro rata die*, desde a Data da Primeira Integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização. ("Preço de Integralização").

4.1.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na data de Emissão ("Data de Integralização"), pelo Preço de Integralização, conforme previsto neste Termo de Securitização.

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

4.3. Destinação dos Recursos. Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO

5.1. O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente pela variação mensal positiva do Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-DI”), conforme fórmula abaixo:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

VNa = Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário, expresso em reais, atualizado pela Atualização Monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI, na primeira Data de Integralização dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário após amortização ou incorporação de atualização e juros remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, expresso em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal positiva do IGP-DI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

NI_k = Valor do número índice do IGP-DI, referente ao segundo mês imediatamente anterior à Data de Aniversário (definida no item 5.1.1 abaixo), conforme o caso (“Mês ‘k’”). Assim, na primeira Data de Aniversário, qual seja, Agosto/2019, o número índice correspondente será o do mês de Junho de 2019.

NI_{k-1} = Valor do número índice do IGP-DI, referente ao mês imediatamente anterior ao Mês “k”;

dcp = Número de dias corridos entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Aniversário (conforme definida no item 5.1.1 abaixo) imediatamente anterior, inclusive conforme o caso, e data de cálculo, exclusive sendo “dcp” um número inteiro;

dct = Número de dias corridos contidos entre a Data de Aniversário (conforme definida no item 5.1.1 abaixo) imediatamente anterior, inclusive conforme o caso, e a próxima Data de Aniversário (conforme definida no item 5.1.1 abaixo), exclusive, sendo “dct” um número inteiro.

5.1.1. Considera-se data de aniversário o dia 22 de cada mês ("Data de Aniversário"), sendo a primeira Data de Aniversário o dia 22 de agosto de 2019.

5.2. Cálculo dos Juros Remuneratórios:

$$J_i = VNa \times (FJ - 1)$$

onde:

J_i = Valor unitário dos juros remuneratórios acumulados no período. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme definido acima;

FJ = Fator de Juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:

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

onde:

i = taxa dos Juros Remuneratórios dos CRI, conforme definido no item 3.1;

dcp = Conforme definido acima;

dct = Conforme definido acima.

5.3. Cálculo da amortização mensal:

$$AM_i = VNa \times TA_i$$

onde:

AM_i = Valor unitário da i -ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

TA_i = Taxa de Amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna "Taxa de Amortização - Ta_i " estabelecidos na tabela constante do Anexo II deste instrumento

5.3.1. Caso a Tabela Vigente apresente taxa de amortização negativa, o valor dos juros remuneratórios proporcional ao valor unitário da respectiva amortização será incorporado ao valor nominal unitário dos CRI.

✓

5.3.2. Os percentuais da Tabela Vigente inicialmente será a constante do **Anexo II** deste Termo de Securitização e poderá ser alterada pela Emissora para refletir eventuais alterações no fluxo de amortização dos Créditos Imobiliários em decorrência de Amortizações Extraordinárias e Pagamentos Antecipados, sem a necessidade de autorização dos investidores em Assembleia Geral.

5.3.3. Na ocorrência de alteração à Tabela Vigente, a Emissora deverá disponibilizar à B3 e ao Agente Fiduciário o novo fluxo de pagamento aos titulares de CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Termo de Securitização em até 2 (dois) Dias Úteis da alteração.

5.3.4. Caso sejam necessárias alterações no fluxo de pagamento em decorrência de Amortizações Extraordinárias e Pagamentos Antecipados realizados de acordo com as condições aqui definidas, não será necessária a realização de aditamento ao presente Termo de Securitização, sendo válida para todos os fins a substituição da tabela de amortização disponibilizada e registrada na B3.

5.4. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

5.5. Os eventuais recursos que sobejarem para o pagamento mensal da amortização e remuneração dos CRI deverão ser restituídos à Cedente no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do último pagamento da amortização mensal. Essa restituição, desde que sejam verificados recursos disponíveis excedentes na Conta do Patrimônio Separado, será realizada mensal e sucessivamente. Fica estabelecido que quaisquer recursos creditados na Conta do Patrimônio Separado referentes ao valor excedente pertencerão à Cedente, e não integram os Créditos Imobiliários, não estão afetados pelo Regime Fiduciário e, por consequência, não fazem parte do Patrimônio Separado e somente se prestarão para restituição à Cedente.

5.5.1. O Valor Excedente somente poderá ser utilizado para o pagamento dos CRI no caso de inadimplência da Cedente, dos Locatários e/ou do Avalista no âmbito das Obrigações Garantidas.

5.6. Exceto quando de seu vencimento final, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados pelo número de dias necessários para assegurar que, entre o recebimento e disponibilização dos recursos dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorram 2 (dois) Dias Úteis.

5.6.1. A prorrogação prevista no item 5.6 acima se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, por essa razão não haverá qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada.

CLÁUSULA SEXTA - DA RECOMPRA FACULTATIVA E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

6.1. Recompra Facultativa: Desde que mediante a prévia e expressa notificação enviada à Emissora com prazo mínimo de 90 (noventa) dias antes da data na qual a Cedente pretende realizar a recompra facultativa, a Cedente poderá exercer seu direito de retrocessão integral dos Créditos Imobiliários, cujo pagamento correspondente acarretará na amortização extraordinária integral dos CRI, alcançando indistintamente todos os CRI, em valor de retrocessão calculado será o correspondente ao saldo devedor dos CRI, (i) somado ao prêmio adicional equivalente a 2% (dois por cento) do valor saldo devedor dos CRI na data do pagamento da Recompra Facultativa, se a Recompra ocorrer até o 18º (décimo oitavo) mês (inclusive) contado da data de celebração dos instrumentos da Operação; ou (ii) sem a incidência de nenhum prêmio, caso a amortização extraordinária integral ocorra a partir do 19º (décimo nono) mês contado da data de celebração dos instrumentos da Operação.

6.1.1. Os recursos decorrentes do pagamento antecipado extraordinário deverão ser integralmente utilizados pela Emissora para o resgate dos CRI, alçando, proporcional e indistintamente, todos os CRI.

6.1.2. Os recursos decorrentes do pagamento antecipado extraordinário serão pagos pela Cedente e/ou pelo Avalista à Emissora que, por sua vez, repassará estes valores aos titulares de CRI em até 1 (um) Dia Útil do seu recebimento.

6.2. Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado. A Emissora deverá promover a Amortização Extraordinária parcial dos CRI ou o Resgate Antecipado total dos CRI nas hipóteses de qualquer forma de antecipação dos Créditos Imobiliários, inclusive na ocorrência de rescisão dos Contratos de Locação. Os recursos recebidos pela Emissora, no respectivo mês de arrecadação dos Créditos Imobiliários, em decorrência desses eventos, serão utilizados pela Emissora para a Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI no próximo mês, preferencialmente na próxima data de pagamento prevista na tabela vigente, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário na data do evento.

6.2.1. O Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária dos CRI serão feitos por meio do pagamento (a) do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, caso seja Resgate Antecipado, ou (b) do efetivo valor a ser amortizado, no caso da Amortização Extraordinária. Em ambos os casos acrescidos da Remuneração devida desde a Data de Emissão ou data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do Resgate Antecipado ou da Amortização Extraordinária.

6.3. Vencimento Antecipado. Caso ocorra qualquer um dos eventos relacionados abaixo, os titulares de CRI poderão deliberar pelo Vencimento Antecipado dos CRI, sendo certo que, nesse caso, a totalidade das Garantias poderão ser excutidas pela Emissora, a exclusivo critério dos titulares de CRI, até a quitação da integralidade do Saldo Devedor da Operação ("Eventos de Vencimento Antecipado"):

a) se a Cedente e/ou o Avalista, conforme o caso, deixar(em) de cumprir qualquer obrigação pecuniária, prevista neste instrumento ou em qualquer outro Documento da

J

✓

A

f

Operação não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do respectivo descumprimento;

- b) se a Cedente e/ou o Avalista, conforme o caso deixar(em) de cumprir qualquer obrigação não pecuniária, principal ou acessória, prevista neste Contrato ou em qualquer Documento da Operação, e o referido descumprimento não for sanado: (a) no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da data em que a obrigação se tornou devida; ou (b) no prazo de cura específico estipulado para a respectiva obrigação, conforme o caso;
- c) se houver pedido de qualquer plano de liquidação/recuperação judicial ou extrajudicial em face da Cedente e/ou da Envista, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou se a Cedente, a Envista e/ou qualquer sociedade que seja controlada, coligada ou sob controle comum, ou controladora da Cedente e/ou da Envista e, conforme o caso ("Afiliadas") ingressar em juízo com requerimento de liquidação/recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da liquidação/recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou, ainda, se a Cedente, a Envista e/ou quaisquer das Afiliadas tiver sua falência ou insolvência civil decretada; ou estejam sujeitas a qualquer forma de concurso de credores;
- d) se houver qualquer processo de reestruturação societária da Cedente ou de quaisquer das Afiliadas sem a prévia e expressa anuência do titular da Emissora, que afete material e negativamente a condição econômico-financeira ou de crédito da Cedente;
- e) se houver inadimplência não sanada nos prazos previstos nos respectivos instrumentos ou se houver vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias de valor individual ou cumulativo superior a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) da Cedente, em quaisquer operações financeiras fechadas junto a instituições financeiras ou ao mercado de capitais local ou internacional;
- f) se forem prestadas pela Cedente informações ou declarações falsas, imprecisas ou incompletas nos Documentos da Operação e que não tiverem sido sanadas, quando possível, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do respectivo descumprimento;
- g) se for movida qualquer espécie de ação administrativa ou judicial contra a Cedente ou quaisquer das Afiliadas, que afete direta e inequivocamente qualquer das Garantias, ou caso qualquer das Garantias se tornem inúteis, inábeis ou impróprias para garantir as obrigações e, em quaisquer das hipóteses aqui descritas, os referidos bens e direitos dados em garantia das Obrigações Garantidas não tenham sido substituídos ou reforçados, nos termos dos respectivos instrumentos que constituem as referidas garantias;
- h) se a Cedente e/ou as Afiliadas, conforme o caso, vierem a sofrer protesto legítimo de título em valor individual ou cumulativo superior a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), dentro do prazo de existência dos Créditos Imobiliários, exceto se, no prazo de até

✓

R

03 (três) Dias Úteis contados da data do respectivo protesto, tiver sido comprovado que: (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro e tenha sido tomada medida judicial adequada para anulação ou sustação de seus efeitos; (ii) o protesto foi cancelado ou; (iii) o valor do(s) título(s) protestados(s) foi depositado em juízo;

- i) se ocorrer qualquer das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil, ou demais legislações aplicáveis;
- j) se ocorrer a alienação, oneração ou qualquer espécie de transferência da propriedade dos Imóveis, sem a prévia e expressa anuência da Emissora;
- k) se não forem mantidos em dia os pagamentos de quaisquer tributos, contribuições, condomínios, contribuições associativas, lançadas ou incidentes sobre o Imóveis, em valor cumulativo superior R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), exceto se a exigibilidade desses créditos estiver suspensa;
- l) se os Imóveis e/ou os Créditos Locatícios dados em garantia forem onerados, gravados, alienados ou oferecidos em garantia a terceiros, sob qualquer forma;
- m) se por qualquer motivo o presente instrumento vier a ser resolvido;
- n) se houver a deterioração ou perecimento, total ou parcial, dos Imóveis, desde que tais garantias não sejam substituídas ou reforçadas satisfatoriamente, a critério da Emissora, nos prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos que formalizam a constituição das Garantias;
- o) se os Imóveis não forem mantidos em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou, após a cessão de créditos, caso sejam realizadas, sem o prévio e expresso consentimento da Emissora, obras de demolição, alteração ou acréscimo, que diminuam o valor dos Imóveis, considerando como base os valores constantes nos Contratos de Alienação Fiduciária, desde que a referida diminuição do valor de qualquer dos Imóveis seja comprovada por laudo de avaliação elaborado junto a empresa de avaliação independente de comprovado renome e experiência, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária;
- p) seja proferida qualquer decisão administrativa ou judicial, e esta não seja revertida em até 90 (noventa) dias corridos, por qualquer razão, que reconheça violação de leis de zoneamento, o descumprimento de diretrizes do planejamento urbano, ou decisões similares, ainda que não transitadas em julgado e passíveis de interposição de recurso, em relação aos Imóveis, que gere um efeito adverso relevante aos Créditos Imobiliários que provoque uma efetiva diminuição das receitas dos Imóveis e, conseqüentemente, da capacidade do pagamento dos Créditos Imobiliários. O prazo aqui previsto poderá ser prorrogado em decorrência de morosidade do judiciário e/ou de órgão administrativo;

✓

R

- q) caso, após constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis, os Créditos Locatícios venham a ser creditados em conta diversa da Conta do Patrimônio Separado;
- r) se, por qualquer razão o Contrato de Locação A for rescindido, resolvido ou resilido, a qualquer momento, ou, ainda, alterado, sem a prévia autorização dos titulares de CRI, e desde que: (i) o Contrato de Locação Complementar A não tenha a sua data de início aditada para a mesma data da em que ocorreu a interrupção do Contrato de Locação A, por qualquer que seja o motivo; e (ii) o Avalista esteja inadimplente com as obrigações assumidas pelo Aval;
- s) se, por qualquer razão o Contrato de Locação B for rescindido, resolvido ou resilido, a qualquer momento, ou, ainda, alterado, sem a prévia autorização dos titulares de CRI, e desde que: (i) o Contrato de Locação Complementar B não tenha a sua data de início aditada para a mesma data da em que ocorreu a interrupção do Contrato de Locação B, por qualquer que seja o motivo; e (ii) o Avalista esteja inadimplente com as obrigações assumidas pelo Aval; e
- t) caso os atos societários previstos no item (v) da Cláusula 3.10 acima não sejam devidamente registrados na JUCESP no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, contatos da data de assinatura do presente instrumento.

6.3.1. A ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI deverá ser notificada à Emissora tanto pela Cedente, pelo Avalista, pelos titulares de CRI e por qualquer terceiro que tenha conhecimento dos fatos.

6.3.1.1. Na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI, a Emissora convocará, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tido conhecimento da ocorrência do fato, uma Assembleia Geral para que os titulares de CRI deliberem sobre a eventual realização do Vencimento Antecipado dos CRI. Observados os quóruns de instalação previstos no item 12.4 deste Termo de Securitização, o quórum para a deliberação de não realizar a recompra compulsória deverá ser de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, seja em primeira ou em segunda convocação, conforme os procedimentos previstos no Termo de Securitização.

6.3.1.2. A não instalação em segunda convocação da Assembleia Geral por falta de quórum será interpretada pela Emissora como uma opção dos titulares de CRI em não determinar o Vencimento Antecipado dos CRI.

6.3.1.3. Não obstante à obrigação prevista na Cláusula 6.3.1 acima, semestralmente, a Cedente deverá declarar para a Emissora a não ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI. Esta declaração poderá ser solicitada pela Emissora, em periodicidade menor, se assim considerar necessário ou por solicitação dos titulares de CRI.

6.3.2. No caso de Vencimento Antecipado dos CRI, as Garantias deverão quitar ao montante correspondente à soma dos seguintes valores: (i) o saldo devedor atualizado dos Créditos Imobiliários, incluindo eventuais parcelas de amortização e/ou juros em atraso, atualizados monetariamente até a data do efetivo pagamento do Saldo Devedor da Operação, acrescido dos encargos moratórios previstos no Contrato de Cessão; (ii) as despesas do Patrimônio Separado em aberto; e (iii) a multa, a título de indenização, na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, de 2% (dois por cento) sob o somatório dos valores dos itens (i) e (ii).

6.3.3. Em qualquer dos eventos de Vencimento Antecipado dos CRI, a Emissora continuará tendo direito ao recebimento dos Créditos Imobiliários, enquanto não pago a totalidade do Saldo Devedor da Operação.

6.3.4. A obrigação do Vencimento Antecipado dos CRI e a quitação do Saldo Devedor da Operação prevista nas cláusulas acima configura um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que a excussão das Garantias para a quitação do Saldo Devedor da Operação, nos termos acima, poderá ocorrer independentemente do estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando do Vencimento Antecipado dos CRI.

6.3.5. Fica, desde já, certo e ajustado entre as Partes, que, para todos os fins de direito, apuração do saldo devedor atualizado a fim de apurar o Saldo Devedor da Operação será realizado pela Emissora e confirmado com o Agente Fiduciário, observado ainda que incidirão os encargos moratórios e multa indenizatória prevista no Saldo Devedor da Operação.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

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

7.2. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos titulares de CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- a) Data base do relatório;
- b) Dados Gerais:
 - i. Securitizadora;
 - ii. Emissão;
 - iii. Série;

Handwritten signature and initials in the right margin of the page.

- iv. Valor Inicial Nominal por CRI na Data de Emissão dos CRI (R\$);
 - v. Quantidade de CRI;
 - vi. Valor Inicial Nominal da Série na Data de Emissão dos CRI;
 - vii. Data de Emissão dos CRI;
 - viii. Informações sobre o Fundo de Reserva;
 - ix. Data de Vencimento dos CRI;
 - x. Atualização Monetária; e
 - xi. Juros Remuneratórios.
- c) Valor Atual por CRI;
- d) Valor Atual da Série;
- e) Lastro da Série:
- i. Valor total de fluxo recebido pela Emissora nos últimos 30 (trinta) dias corridos;
 - ii. Valor atual do fundo de reserva;
 - iii. Valor atual total dos Créditos Imobiliários;
 - iv. Valor atual total dos Créditos Imobiliários em atraso (acima de noventa dias corridos); e
 - v. Valor atual total dos créditos dados em cessão fiduciária.

7.2.1.1. Considerando que a Emissora não será responsável pelas atividades operacionais de cobrança e coleta dos Créditos Imobiliários, conforme descrito nas Cláusulas 7.3 e 7.6 abaixo, a prestação das informações acima depende da prestação tempestiva de informações pela Cedente, de forma que a Emissora estará isenta de qualquer responsabilidade decorrente das informações prestadas ou não prestadas nos relatórios acima descritos, conforme estas venham ou não a ser fornecidas pela Cedente.

7.3. A administração, arrecadação, repasse e cobrança dos Créditos Imobiliários ficarão a cargo da Emissora, podendo esta contratar terceiros para realizar tais funções, sob sua responsabilidade, ficando o Agente Fiduciário eximidos de qualquer controle sobre a administração, arrecadação, o repasse e a cobrança dos Créditos Imobiliários, inclusive caso haja execução do Patrimônio Separado, sendo certo que, neste caso, ficará a cargo da Emissora contratar prestadores de serviços que façam este controle.

Handwritten signature and initials in the right margin of the page.

7.3.1. Caso (i) a cobrança dos Créditos Imobiliários não seja realizada na forma prevista no Contrato de Cessão; (ii) a Cedente tenha a sua falência decretada ou seja aprovado plano de recuperação judicial ou extrajudicial da Cedente, e/ou (iii) os Titulares do CRI assim deliberem em Assembleia Geral; a Emissora estará autorizada a contratar empresa especializada para a realização de referida cobrança, às expensas da Cedente e, na sua inadimplência, do patrimônio separado dos CRI, utilizando, inclusive, recursos do Fundo de Reserva, sendo certo que a Cedente responderá por perdas e danos decorrentes dessa omissão, sem prejuízo das demais penalidades previstas neste instrumento, devendo a Emissora, para tanto, notificar a Cedente com antecedência mínima de 10 (dez) dias corridos em relação à data pretendida para início da cobrança dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou terceiro por ela indicado.

7.4. A Emissora obriga-se a informar o organograma e enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme a Instrução CVM nº 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 90 (noventa) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do mesmo na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

7.5. Nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, a Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

7.5.1. A Emissora declara, ainda, que:

7.5.1.1. Com relação a si:

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



✓

A

1

7.5.1.2. Quanto aos Créditos Imobiliários:

- a) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- b) a cessão prevista no respectivo Contrato de Cessão operou-se plena e integralmente;
- c) a custódia das CCI será realizada pela Instituição Custodiante;
- d) nos exatos valores e nas condições enunciadas no Contrato de Cessão, e observadas as ressalvas e exceções previstas no referido instrumento, sendo que na Data de Emissão os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora em celebrar este Termo de Securitização;
- e) nas exatas condições enunciadas no Contrato de Cessão, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- f) observadas as disposições do Contrato de Cessão, a Emissora passou a ser legítima credora dos Locatários;
- g) o Contrato de Cessão consubstancia-se em relação contratual regularmente constituída, válida e eficaz, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados no presente Termo de Securitização e seus anexos; e
- h) a Emissora não oferece, na presente Emissão, garantias ou direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da Emissora quanto às obrigações dos Locatários e/ou do Cedente.

7.5.1.3. Quanto à Emissão:

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

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

Handwritten signature and initials in the right margin of the page.

7.7. A Emissora obriga-se a fornecer aos titulares de CRI e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

7.7.1. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário cópia de toda documentação encaminhada à CVM e aos titulares de CRI, bem como informações pertinentes Instrução CVM nº 476 e à Instrução CVM nº 414, suas alterações e aditamentos, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados de seu envio.

7.7.2. A Emissora deverá fornecer ao Agente Fiduciário, sempre que solicitado, extratos bancários e outros relatórios emitidos pela(s) instituição(ões) financeira(s) mantenedora(s) da Conta do Patrimônio Separado.

7.8. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Locatícios serão exercidas pelos Locatários, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

7.9. As declarações exigidas do Coordenador Líder pelo item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414 constam do **Anexo V** a este Termo de Securitização, o qual é parte integrante e inseparável deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS E ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

8.1. Estão sendo constituídas as seguintes garantias para os Créditos Imobiliários:

- a) Alienação Fiduciária;
- b) Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- c) Aval;
- d) Fundo do Reserva; e
- e) Fiança Locatícia.

8.2. **Alienação Fiduciária:** Por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária, os Imóveis, uma vez superada a condição suspensiva previstas nos Contratos de Alienação Fiduciária, serão alienados fiduciariamente pela Cedente em favor da Emissora, em garantia do cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

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

8.2.2. Ademais, na eventualidade dos Imóveis não forem vendidos nos leilões descritos na Lei nº 9.514, a Emissora realizará a consolidação definitiva dos Imóveis e em ato subsequente a

Handwritten signature and initials in the right margin of the page.

dação em pagamento dos CRI, pela entrega dos Imóveis aos titulares de CRI específicos, sendo que estes arcarão com todas as despesas necessárias para a referida transição, inclusive o pagamento do ITBI.

8.3. Cessão Fiduciária de Recebíveis: Por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, serão cedidos fiduciariamente pela Cedente os Créditos Locatícios decorrentes da exploração comercial dos Imóveis, em garantia do cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

8.4. Aval: O Avalista constitui-se, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretroatável, como devedor e principal pagador dos Créditos Imobiliários.

8.4.1. O Avalista, nos termos do Contrato de Cessão, declarou ter se informado sobre os riscos decorrentes da prestação do Aval.

8.4.2. O Avalista, nos termos do Contrato de Cessão, deverá cumprir todas as suas obrigações decorrentes do Aval, no lugar indicado pela Emissora e conforme as instruções por ele dadas, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, no 5º (quinto) dia útil seguinte ao do recebimento de notificação, enviada pela Emissora, nos termos das cláusulas 8.1 e 8.1.1 do Contrato de Cessão, informando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas a ser pago pelo Avalista. As Obrigações Garantidas serão cumpridas pelo Avalista, mesmo que o adimplemento destas não seja exigível da Cedente em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Cedente, conforme o caso.

8.4.3. Nos termos do artigo 296 do Código Civil, o Avalista responderá pela solvência em relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários, oriundos dos Contratos de Locação, assumindo a qualidade de coobrigado e responsabilizando-se pelo pagamento integral de toda e qualquer obrigação dos Locatários dispostas nos Contratos de Locação.

8.4.3.1. Em razão do Aval, o Avalista estará obrigado em relação à totalidade dos Créditos Imobiliários, responsabilizando-se pelo seu adimplemento integral, bem como por adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários, independentemente da promoção de qualquer medida, judicial ou extrajudicial, para cobrança dos Créditos Imobiliários e/ou da execução de outras garantias fidejussórias eventualmente prestadas no âmbito dos Documentos da Operação, respondendo em relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários, até o 5º (quinto) dia útil seguinte ao do recebimento de notificação, enviada pela Emissora, nesse sentido.

8.4.4. O Avalista, nos termos do Contrato de Cessão, poderá ser demandado até o cumprimento válido e eficaz da totalidade das Obrigações Garantidas.

8.4.5. O Aval, nos termos do Contrato de Cessão, extinguir-se-á automaticamente com o total e final adimplemento válido e eficaz de todas as Obrigações Garantidas.

8.4.6. Conforme consta no Contrato de Cessão, o Avalista reconhece que: (i) eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial dos Locatários e/ou da Cedente não implicará novação ou alteração de suas obrigações das CCI e não suspenderá qualquer ação movida pela Emissora; (ii) deverá pagar o saldo devedor no valor e forma estabelecidos nas CCI sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial; (iii) deverá habilitar na recuperação judicial os valores pagos à Emissora e se sujeitar a eventual plano de recuperação dos Locatários e/ou da Cedente, ainda que esse plano de recuperação altere ou reduza o valor do crédito a ser recebido pelo Avalista; e (iv) não é terceiro alheio às obrigações, principais e acessórias atualmente devidas ou que possam ser devidas no futuro dos Locatários e/ou da Cedente no âmbito da CCI e da emissão dos CRI.

8.5. Fundo de Reserva. Adicionalmente às Garantias previstas nos itens 8.2, 8.3 e 8.4 acima, será constituído, a partir de valores retidos do Valor da Cessão, um fundo de reserva em garantia do pagamento dos CRI, em montante que deverá corresponder, a todo e qualquer tempo, à 200% (duzentos por cento) do saldo devedor da próxima parcela de amortização de juros e pagamento do valor de principal dos CRI ("Reserva Mínima").

8.5.1. Os valores correspondentes ao Fundo de Reserva serão deduzidos do montante do Valor da Cessão a ser desembolsado à Cedente e serão mantidos em depósito, na Conta do Patrimônio Separado.

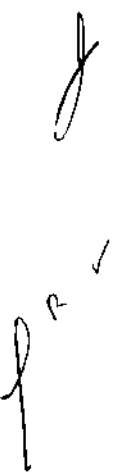
8.5.2. Sempre que houver qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Emissora poderá acessar os recursos do Fundo de Reserva para complementar o referido pagamento.

8.5.3. Toda vez que, por qualquer motivo, em especial mas não se limitando, pela utilização dos recursos do Fundo de Reserva pela Emissora para complementar o pagamento de Obrigações Garantidas inadimplidas, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores à Reserva Mínima, a Cedente estará obrigada a recompor o Fundo de Reserva, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

8.5.4. A recomposição do Fundo de Reserva pela Cedente, na forma prevista na Cláusula 8.5.3 acima, dar-se-á mediante envio de prévia notificação pela Emissora, informando o montante que a Cedente deverá recompor do Fundo de Reserva, o qual deverá ser transferido pela Cedente para a Conta do Patrimônio Separado no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir do recebimento da referida notificação. Caso a Cedente e/ou o Avalista não depositem o montante necessário para a recomposição da Reserva Mínima do Fundo de Reserva, no prazo previsto nesta Cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Cedente.

8.6. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a seguinte Ordem de Prioridade de Pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) despesas do Patrimônio Separado;



- (ii) Remuneração em atraso dos CRI;
- (iii) Remuneração dos CRI; e
- (iv) amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, de acordo com a tabela de amortização dos CRI constante do **Anexo II** a este Termo de Securitização, e encargos moratórios eventualmente incorridos.

8.7. De acordo com o art. 48, §3º, da Lei nº 11.101, a Alienação Fiduciária e a Cessão Fiduciária de Recebíveis não se submetem aos efeitos da recuperação judicial, observado o disposto no art. 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor.

8.8. Adicionalmente às Garantias, os Créditos Imobiliários contam com Fiança Locatícia, conforme disposições dos Contratos de Locação. Independentemente de quaisquer medidas relativas à excussão da Alienação Fiduciária, a Emissora deverá acionar a apólice de seguro da Fiança Locatícia, conforme procedimentos e prazos estabelecidos nos Contratos de Locação e na referida apólice, e manter a integralidade dos recursos decorrentes de quaisquer indenizações do referido seguro em benefício exclusivo do Patrimônio Separado, destinando-os exclusivamente para pagamento dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sobre as Garantias e sobre a Conta do Patrimônio Separado.

9.2. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias, sob Regime Fiduciário, e a Conta do Patrimônio Separado, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate dos CRI.

9.3. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514, os Créditos Imobiliários, as Garantias, incluindo a Conta do Patrimônio Separado, estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

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

9.4.1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM nº 414, a Emissora declara que:

- a) a custódia da via original da Escritura de Emissão será realizada pela Instituição Custodiante;



- b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora, cabendo-lhe: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários; e (ii) a apuração e informação à Emissora dos valores devidos pelos Locatários; e
- c) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias, de acordo com o acompanhamento do Agente Fiduciário.

9.5. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO

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

10.2. Atuando como representante dos titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

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

Handwritten signature and initials in the right margin of the document.

- h) os Imóveis alienados fiduciariamente, de forma individual, não garantem a totalidade das Obrigações Garantidas

10.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os titulares de CRI;
- b) proteger os direitos e interesses dos titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens
- c) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- d) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- f) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei.
- g) 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
- h) manter atualizada a relação de titulares de CRI e seus endereços;
- i) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora;
- j) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
- k) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
- l) verificar, anualmente, a suficiência das garantias, sendo que: (a) com relação à Alienação Fiduciária, os valores não serão atualizados, conforme constante dos Contratos de



Alienação Fiduciária; (b) com relação ao Aval, conforme declaração de ajuste anual do imposto de renda pessoa física ou declaração de suficiência de patrimônio emitida pelo Avalista; (c) com relação à Cessão Fiduciária, conforme informações prestadas pela Emissora; (d) com relação à Fiança Locatícia, conforme informações prestadas pela Emissora; e, (e) com relação ao Fundo de Reserva, conforme informações prestadas pela Emissora;

- m) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- n) intimar a Cedente a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- o) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Emissora ou da Cedente, conforme o caso;
- p) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- q) calcular, em conjunto com a Emissora, diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos titulares de CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu website;
- r) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os créditos dos titulares a comprovação de quitação dos CRI em Circulação à época da extinção do Regime Fiduciário;
- s) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404;
- t) comparecer à Assembleia Geral dos titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- u) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- v) comunicar aos titulares do CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares do CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as

J

✓
P

consequências para os titulares do CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e

w) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo abaixo:

- (i) cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (ii) alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de CRI;
- (iii) comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares do CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;
- (iv) quantidade de CRI emitidos, quantidade de CRI em Circulação e saldo cancelado no período;
- (v) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos CRI realizados no período;
- (vi) constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver;
- (vii) destinação dos recursos captados por meio da Emissão, conforme informações prestadas pela Emissora;
- (viii) relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver;
- (ix) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora ou Cedente, neste Termo de Securitização;
- (x) manutenção da suficiência e exequibilidade das Garantias;
- (xi) existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões:
 - a) denominação da companhia ofertante;

- b) valor da emissão;
- c) quantidade de valores mobiliários emitidos;
- d) espécie e garantias envolvidas;
- e) prazo de vencimento e taxa de juros;
- f) inadimplemento financeiro no período; e
- g) declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função.

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

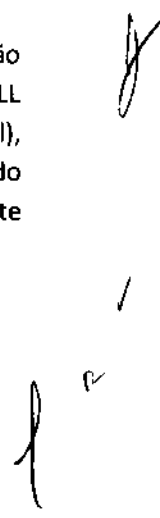
10.4. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, observada a Cláusula Décima Terceira abaixo, como remuneração, parcelas anuais no valor de R\$16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida em até 30 (trinta) dias a contar da presente data ou no 5º (quinto) Dia Útil a contar da integralização dos CRI, o que ocorrer primeiro, e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes.

10.4.1. A remuneração definida no item 10.4 acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão.

10.4.2. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 10.4 acima, estará sujeita à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA/IBGE, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

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

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



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

10.4.6. A remuneração referida no item 10.4 acima, não inclui as despesas mencionadas na Cláusula Décima Terceira abaixo.

10.4.7. A remuneração prevista no item 10.4 supra não inclui as despesas incorridas na vigência da prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, exemplificativamente, as publicações em geral, como edital de convocação de Assembleia Geral dos titulares de CRI, ata da Assembleia Geral dos titulares de CRI, bem como notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, despesas com *conference call* e contatos telefônicos, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, ou, na sua insuficiência, pelos Investidores, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, e, na insuficiência do Patrimônio Separado, pelos Investidores, observando-se, neste último caso, a Emissora será comunicada sobre tais despesas, sempre que possível, previamente e por escrito, sendo o prazo de 05 (cinco) dias úteis para pagamento das despesas incorridas ao Agente Fiduciário.

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

10.5. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral dos titulares de CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

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

10.6.1. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na cláusula 10.6 acima, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

10.7. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 10.6 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

10.8. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

10.8.1. Juntamente com a comunicação do item 10.8 acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Instrução CVM nº 583.

10.9. Os titulares de CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Caso seja verificada a insolvência da Emissora com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário, conforme disposto no item 10.3 acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e pelas Garantias, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia Geral dos titulares de CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

11.2. Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral dos titulares de CRI, na forma estabelecida na Cláusula Décima Segunda abaixo e na Lei n.º 9.514.

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

11.4. Além da hipótese de insolvência da Emissora com relação às obrigações da presente Emissão, a critério da Assembleia Geral dos titulares de CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar liquidação ou não conforme itens 11.1 a 11.3 acima:

a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elidido no prazo legal, liquidação, extinção ou dissolução da Emissora;

b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá

ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias úteis, contados do inadimplemento; ou

c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 20 (vinte) dias, contados da data da ocorrência do referido inadimplemento.

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

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

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

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

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

11.7.1. Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído. O Agente Fiduciário deverá fornecer à Securitizadora, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a partir da extinção do Regime Fiduciário a que estão submetidas as CCI, declaração de encerramento da operação, que servirá para baixa junto a instituição financeira custodiante das CCI, das averbações que tenham instituído o Regime Fiduciário, se for o caso. Tal ato importará, no caso de extinção do Patrimônio Separado nos termos da alínea "a" da Cláusula 11.7 acima. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos da alínea "b" da Cláusula 11.7 acima, os titulares de CRI receberão os Créditos Imobiliários oriundas das CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se os titulares de CRI, conforme o caso, a restituir prontamente à Cedente eventuais créditos que sobejarem a

totalidade dos valores devidos aos titulares de CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro ou pelos Titulares do CRI com relação à cobrança das referidos Créditos Imobiliários derivadas das CCI e dos demais Documentos da Operação.

11.7.2. Caso o pagamento dos Créditos Imobiliários não ocorrerem nos prazos previstos nos Contratos de Locação, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, serão entregues, em favor dos titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do patrimônio separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do regime fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA GERAL

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

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

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

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

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

12.4. A convocação da Assembleia Geral dos titulares de CRI far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em um jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

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

- a) ao Agente Fiduciário;
- b) os diretores da Emissora;
- c) ao titular de CRI eleito pelos titulares de CRI presentes; ou
- d) à pessoa designada pela CVM.

12.6. Sem prejuízo do disposto no item 12.7 abaixo, a Emissora e/ou os titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das assembleias gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

12.8. Para os fins deste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Geral serão tomadas por titulares de CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, observado o disposto no item 12.9 abaixo.

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

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do

Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;

- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, Escriturador, Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo, mas sem limitação, depósito judicial, arbitragem e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares de CRI, do Agente Fiduciário e/ou e da Emissora e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos titulares de CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos titulares de CRI, ou Emissora dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia do Investidor para cobertura do risco da sucumbência;
- c) as despesas de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsas à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a Oferta Pública Restrita, incluindo as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- d) as despesas com publicações, em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral, ata da Assembleia Geral, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens, estadias e demais mencionadas no subitem 10.4.7 acima, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão arcadas pelo Patrimônio Separado, desde, sempre que possível, que aprovadas previamente por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado;
- e) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios

✓

✓
R

arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente, da qual não caibam mais recursos; ou (ii) sejam de responsabilidade dos Locatários ou puderem ser a ela atribuídos como de sua responsabilidade, nos termos dos Documentos da Operação;

- g) as despesas previstas no item 10.4 e subitens acima, referentes à remuneração do Agente Fiduciário, bem como aquelas custas e despesas cartorárias em que o Agente Fiduciário venha a incorrer no decorrer da emissão relacionada aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias;
- h) as despesas incorridas pela Emissora com a depósito, uso, registro e custódia da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários;
- i) despesas com a atualização e/ou monitoramento de *rating*, em caso de solicitação de manutenção deste serviço pelos Investidores; e
- j) demais despesas previstas em lei ou em regulamentação aplicável como sendo de responsabilidade do Patrimônio Separado.

13.2. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 13.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

13.3. Observado o disposto nos itens 13.1 e 13.2 acima, são de responsabilidade dos titulares de CRI:

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

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

13.3.2. Em razão do disposto na alínea "b" do item 13.3 acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares de CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares do CRI, incluem (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando

J

✓

R

|

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

(i) *Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF*

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

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

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/04). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa nº 1585/2015).

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes

J

P
✓
R

estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981/95, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

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

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

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

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei nº 8.981/95). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei nº 8.981/95, artigo 11 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189-49, de 23 de agosto de 2001).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento),

f

f

✓
m

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

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e § 1º-B, da Lei nº 12.431 de 24 de junho de 2011).

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

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

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

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

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do §7º, do artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, §9º, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

(ii) IOF

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

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

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

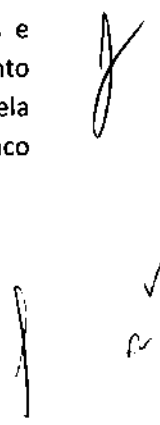
(iii) Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-COFINS

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

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

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

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

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE

15.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos titulares de CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão objeto de publicação no jornal no qual a Emissora divulga suas informações societárias, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - RISCOS

17.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Cedente, ao Avalista, e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão.

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

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

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

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



fiscal e no regime tributário; e (i) medidas de cunho político, social e econômico que possam afetar o país.

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

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

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

- c) Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real. A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez dos Locatários e a qualidade da presente Emissão.

- d) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros. A alta variação das taxas de juros junto aos principais agentes do mercado pode criar ambientes econômicos desfavoráveis e, de igual modo, afetar negativamente os CRI.
- e) Efeitos da retração no nível da atividade econômica. As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas jurídicas, inclusive dos Locatários.

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

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL

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

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos

Y

✓

m

f

mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

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

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

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

FATORES RELATIVOS À EMISSORA

- h) Risco da não realização da carteira de ativos. A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em assembleia, os titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os titulares de CRI.
- i) 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 e as Garantias, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.
- j) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pelos Locatários dos Créditos Imobiliários. Os CRI são



lastreados pelas CCI, que representam os Créditos Imobiliários, as quais foram cedidas à Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão e vinculadas aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares de CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo depende do cumprimento total, pelos Locatários, de suas obrigações assumidas no Contrato de Financiamento, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos adversos em relação ao pagamento dos Locatários, como aqueles descritos nesta Cláusula entre outros, poderá afetar o pagamento dos CRI pela Emissora.

- k) Ações Judiciais - A Emissora, no desenvolvimento normal de suas atividades, está sujeita a eventuais condenações judiciais, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, que podem prejudicar seus níveis de liquidez com relação às respectivas obrigações assumidas.

FATORES RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

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

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

- m) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pelos Locatários. Os CRI são lastreados pelas CCI, a qual representa a totalidade dos Créditos Imobiliários e foi subscrita pela Emissora por meio do Contrato de Cessão e vinculada aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares de CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo depende do cumprimento total, pelos Locatários, de suas obrigações assumidas do Contrato de Cessão, 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,



✓

R



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 dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores dos CRI.

- n) Pagamento Condicionado e Descontinuidade. As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e das Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores.
- o) Riscos Financeiros. Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.
- p) Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos. A ocorrência de qualquer evento de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, inclusive a eventual declaração de vencimento antecipado, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.
- q) Risco de Integralização dos CRI com Ágio. Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de (i) antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora nas Amortizações Extraordinárias dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.
- r) Risco de Estrutura. A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte

f

✓
f

a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

- s) Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos Documentos da Operação.
- t) Risco em Função da Dispensa de Registro. A Oferta Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.
- u) Incorreção ou Ausência na Prestação de Informações aos titulares de CRI. Considerando que a Emissora não será responsável pela administração, cobrança e coleta dos Créditos Imobiliários objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, os relatórios a serem colocados à disposição dos titulares de CRI, nos termos do item 7.2 acima, conterão informações a serem prestadas pelos Locatários, de forma que a Emissora estará isenta de qualquer responsabilidade decorrente das informações prestadas ou não prestadas nos relatórios acima descritos, conforme estas venham ou não a lhe ser fornecidas pelos Locatários.
- v) Risco de recompra facultativa. Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Recompra Facultativa pela Cedente. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.
- w) Baixa liquidez no mercado secundário. Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.
- x) Restrição à negociação. Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao período de vedação previsto no artigo 13 da citada instrução.

J

P

✓
M

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

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




Cabe salientar que a Emissora não possui empregados. O objetivo é evitar que a Emissora gere contingências trabalhistas ou previdenciárias. Neste sentido, todos os serviços necessários para o funcionamento da Emissora são realizados por terceiros contratados, tais como auditores independentes, contadores, consultores jurídicos, ou pelos seus administradores estatutários.

- z) Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral de investidores. As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria absoluta dos CRI, ressalvados os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral.

- aa) Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão do crédito. O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco dos Locatários, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pelos Locatários e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pelos Locatários. Adicionalmente, Portanto, a inadimplência dos Locatários pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

- bb) Risco de distribuição dos CRI pela Emissora. Nos termos do artigo 9º da Instrução CVM nº 414, recentemente alterado pela Instrução CVM nº 603, de 31 de outubro de 2018, a Emissora atuará como intermediária líder na distribuição dos CRI, não havendo a contratação de um terceiro específico para tal função.
- cc) Risco de não cumprimento da integralidade das Condições Precedentes. Nos termos deste Termo de Securitização e do Contrato de Cessão, a Cedente terá o prazo de 90 (noventa) dias contados da data de assinatura do Contrato de Cessão para cumprir integralmente com todas as Condições Precedentes. Caso a Cedente não cumpra com a totalidade das Condições Precedentes, o Contrato de Cessão será resiliado de pleno direito, implicando a retrocessão dos Créditos Imobiliários à Cedente, quando então operar-se-á a extinção do Contrato de Cessão e da obrigação da Emissora em pagar à Cedente o Valor da Cessão, devendo essa cancelar os CRI emitidos e devolver aos investidores os valores pagos por estes pela subscrição e integralização dos CRI. A ocorrência deste evento poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI

FATORES RELATIVOS AOS LOCATÁRIOS E OS IMÓVEIS

- dd) A capacidade dos Locatários de honrar suas obrigações. A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade dos Locatários de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão de CRI realizada com base em uma operação estruturada, uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pelos Locatários, dos respectivos Créditos Imobiliários, a capacidade de pagamento dos Locatários poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.
- ee) Risco de Descasamento. O Valor Nominal Unitário dos CRI é corrigido monetariamente pelo IGP-DI, enquanto que os Contratos de Locação são atualizados anualmente pelo IGPM/FGV, de modo que os recursos arrecadados pela Emissora em decorrência do pagamento pelos Locatários dos Créditos Imobiliários poderão não ser suficientes para o pagamento dos CRI, notadamente em razão do descasamento a menor entre o índice de atualização monetária dos CRI e o dos Contratos de Locação.
- ff) Risco de cumprimento de normas ambientais. Os Locatários, a Cedente e os Imóveis, conforme o caso, poderão infringir a legislação ambiental, caso não ocorra à renovação das licenças e autorizações ambientais expedidas pelos órgãos competentes.
- gg) Riscos de Desapropriação e Sinistro dos Imóveis. Existe o risco de os Imóveis serem desapropriados pelo poder público, no todo ou parte, bem como de sofrer sinistro total ou parcial durante o prazo desta operação, podendo prejudicar, assim, a Cessão Fiduciária de Recebíveis ou os Créditos Locatícios, conforme o caso.
- 
- 
- 

hh) Risco relacionado à quitação das Obrigações Garantidas pela excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis. Em razão do previsto no §5º, artigo 27 da Lei nº9.514, existe o risco de que na excussão da Alienação Fiduciária dos Imóveis, caso, após o segundo leilão dos Imóveis, não haja nenhum arrematante e seja necessário a Emissora adjudicar os Imóveis em seu nome e em benefício do Patrimônio Separado, seja considerada extinta a dívida no âmbito da Oferta Restrita, sendo que, nesse caso, em razão da quitação concedida, todas as demais Garantias deverão ser liberadas, ficando os titulares de CRI prejudicados na cobrança dos seus créditos.

ii) Risco do Pagamento do Valor de Cessão sem a devida constituição das garantias reais da Operação. Conforme estabelecido no Contrato de Cessão, o pagamento do Valor de Cessão será liberado para a Cedente quando for apresentado à Emissora evidência da prenotação da constituição de Alienação Fiduciária sobre os Imóveis perante o cartório de registro de imóveis competente, sendo certo que até o efetivo registro dos referidos contratos, o pagamento dos Créditos Imobiliários não estará devidamente garantido pela Alienação Fiduciária.

A não obtenção da constituição de Alienação Fiduciária sobre os Imóveis ocasionaria o vencimento antecipado dos CRI, frustrando, portanto, a expectativa dos investidores dos CRI quanto ao investimento realizado, inclusive no que diz respeito ao prazo e à rentabilidade esperados.

Além disso, as Garantias da Operação estão prejudicadas pela existência das seguintes pendências: (i) a eficácia plena da Alienação Fiduciária dependerá do registro prévio do termo de liberação das garantias constituídas no âmbito das CCI BeOne, perante o 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; e (ii) a eficácia plena da Cessão Fiduciária de Recebíveis dependerá da constituição dos Direitos Locatícios.

jj) Risco de Vacância dos Imóveis. Tendo em vista que os Créditos Locatícios oriundos dos Imóveis se constituem em garantia dos CRI, a rentabilidade dos Créditos Imobiliários poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer dos espaços locáveis dos Imóveis, pelo período que perdurar a vacância.

kk) Demais Riscos. Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação dos Locatários, 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;

ll) Riscos Relacionados à Insuficiência das Garantias: Não há como assegurar que, na eventualidade de execução das Garantias, o produto resultante dessa execução será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Caso isso aconteça, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados;

- mm) Risco de Desvalorização do Imóvel: Deve ser levado em consideração o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde está localizado o Imóvel objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do referido imóvel, bem como deve ser considerado pelos potenciais investidores dos CRI a possibilidade de ocorrência de eventos externos que de alguma forma possam afetar o Imóvel. Eventual diminuição do valor de avaliação do Imóvel poderá prejudicar a excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel, a qual poderá não ser suficiente para a quitação de todo o saldo devedor dos CRI;
- nn) Risco do Avalista Pessoa Física: O Avalista é pessoas físicas, sendo que, em caso de seu falecimento, os valores relativos à fiança estarão limitados ao montante da herança, sendo a obrigação transmitida aos herdeiros dentro do limite de seu quinhão hereditário. Neste caso, os valores podem não ser suficientes para arcar com todas as Obrigações Garantidas, acarretando perda aos investidores; e

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DISPOSIÇÕES GERAIS

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

18.2. 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.

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

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

18.5. 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.

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

18.7. A Emissora não realizou qualquer confirmação da existência, validade e formalização dos Créditos Locatícios, tendo baseado sua avaliação nas informações que lhe foram prestadas pelos Locatários, exclusivamente.

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

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - NOTIFICAÇÕES

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

Para a Securitizadora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

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

Jardim Paulista, São Paulo – SP

CEP 01451-000

At.: Rodrigo Faria Estrada / Gerência de Backoffice



e-mail: roestrada@habitasec.com.br / monitoramento@habitasec.com.br
Tel.: (11) 3062-1737
Fax: (11) 3062-1737

Para o Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, conjunto 202

CEP 01452-000 – São Paulo / SP

At.: Flavio Scarpelli /Eugenia Queiroga

Tel.: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortexbr.com

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DO FORO E DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

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

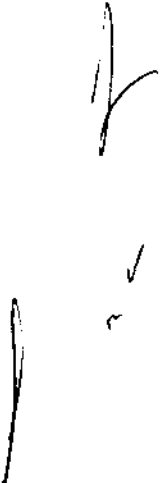
20.2. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas que se originarem deste instrumento.

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

São Paulo, 28 de agosto de 2019.

(assinaturas nas próximas páginas)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)



(Página de assinaturas 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários referente à 160ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 28 de agosto de 2019 entre a Habitasec Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Vicente Postiga Nogueira

Rodrig

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome:

Vicente Postiga Nogueira
RG:877836
CPF:076.811.148-07

Nome:

Rodrigo Faria Estrada

Cargo:

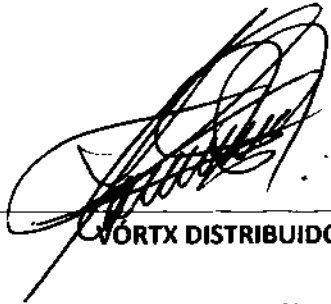
Cargo:

CPF 045.294.047-81

CI 09.835.866-6-RJ

P

(Página de assinaturas 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários referente à 160ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 28 de agosto de 2019 entre a Habitasec Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

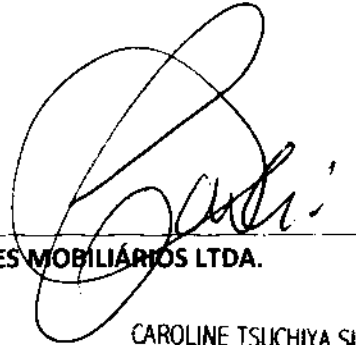


Flávio Scarpelli Souza
CPF: 293.224.508-27

Nome:
Cargo:

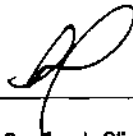
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

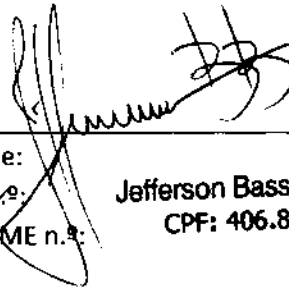


CAROLINE TSUCHIYA SILVA
RG: 36.289.610-0
CPF: 381.514.668-20

Testemunhas:



Nome: **Carolina de Oliveira Nogueira Dias**
RG n.º: **RG: 28.280.757-3**
CPF/ME n.º: **CPF: 345.124.538-81**



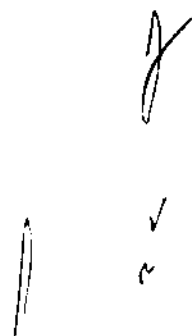
Nome: **Jefferson Bassichetto Berata**
RG n.º: **CPF: 406.849.268-90**
CPF/ME n.º:

2 /

(Anexo I do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários referente à 160ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 28 de agosto de 2019 entre a Habitasec Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

RELAÇÃO DAS CCI

Nº CCI	01	02	03	04
SÉRIE	BEONE19	BEONE19	BEONE19	BEONE19
TIPO	Fracionária	Fracionária	Integral	Integral
Devedora	FCA FIAT CHRYSLER AUTOMOVEIS BRASIL LTDA.	MAISATIVO INTERMEDIÇÃO DE ATIVOS LTDA	ENVISTA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.	ENVISTA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
Valor total	R\$5.881.733,00	R\$1.857.284,70	R\$12.709.171,16	R\$7.611.234,37
Data 1º vencimento	1º de setembro de 2019	1º de setembro de 2019	05 de maio de 2024	10 de fevereiro de 2022
Data Vencimento	31 de março de 2024	1º de janeiro de 2022	05 de janeiro de 2033	10 de janeiro de 2033



(Anexo II do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários referente à 160ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 28 de agosto de 2019 entre a Habitasec Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CURVA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Período	Vencimento CRI	PMT	Amortização	Juros	Saldo Devedor	Tai (%)
0	28/08/2019				17.300.000,00	
1	22/09/2019	172.808,30	68.231,20	104.577,10	17.231.768,80	0,3944%
2	22/10/2019	172.816,01	68.651,37	104.164,65	17.163.117,43	0,3984%
3	22/11/2019	172.814,04	69.064,38	103.749,65	17.094.053,05	0,4024%
4	22/12/2019	172.802,40	69.470,23	103.332,17	17.024.582,82	0,4064%
5	22/01/2020	172.815,16	69.902,94	102.912,22	16.954.679,88	0,4106%
6	22/02/2020	172.817,68	70.328,01	102.489,67	16.884.351,87	0,4148%
7	22/03/2020	172.809,97	70.745,43	102.064,54	16.813.606,43	0,4190%
8	22/04/2020	172.808,89	71.172,00	101.636,89	16.742.434,44	0,4233%
9	22/05/2020	172.814,05	71.607,39	101.206,66	16.670.827,05	0,4277%
10	22/06/2020	172.808,44	72.034,64	100.773,80	16.598.792,40	0,4321%
11	22/07/2020	172.808,68	72.470,33	100.338,36	16.526.322,07	0,4366%
12	22/08/2020	125.020,29	25.120,01	99.900,28	16.501.202,06	0,1520%
13	22/09/2020	172.815,75	73.067,32	99.748,43	16.428.134,74	0,4428%
14	22/10/2020	172.806,22	73.499,47	99.306,74	16.354.635,27	0,4474%
15	22/11/2020	172.801,75	73.939,31	98.862,45	16.280.695,96	0,4521%
16	22/12/2020	172.801,99	74.386,50	98.415,49	16.206.309,46	0,4569%
17	22/01/2021	172.806,57	74.840,74	97.965,83	16.131.468,72	0,4618%
18	22/02/2021	172.815,12	75.301,70	97.513,42	16.056.167,03	0,4668%
19	22/03/2021	172.811,23	75.753,00	97.058,23	15.980.414,03	0,4718%
20	22/04/2021	172.810,90	76.210,59	96.600,31	15.904.203,44	0,4769%
21	22/05/2021	172.813,79	76.674,16	96.139,62	15.827.529,27	0,4821%
22	22/06/2021	172.803,68	77.127,55	95.676,13	15.750.401,72	0,4873%
23	22/07/2021	172.812,13	77.602,23	95.209,90	15.672.799,49	0,4927%
24	22/08/2021	125.020,65	30.279,85	94.740,80	15.642.519,64	0,1932%
25	22/09/2021	172.817,29	78.259,53	94.557,76	15.564.260,12	0,5003%
26	22/10/2021	172.808,72	78.724,03	94.084,69	15.485.536,09	0,5058%
27	22/11/2021	172.817,33	79.208,52	93.608,81	15.406.327,57	0,5115%
28	22/12/2021	172.811,53	79.681,53	93.130,00	15.326.646,05	0,5172%
29	22/01/2022	172.806,69	80.158,36	92.648,33	15.246.487,69	0,5230%
30	22/02/2022	172.802,46	80.638,67	92.163,78	15.165.849,02	0,5289%
31	22/03/2022	172.813,62	81.137,29	91.676,33	15.084.711,72	0,5350%
32	22/04/2022	172.809,24	81.623,38	91.185,86	15.003.088,35	0,5411%
33	22/05/2022	172.804,36	82.111,90	90.692,45	14.920.976,45	0,5473%
34	22/06/2022	172.813,54	82.617,45	90.196,09	14.838.359,00	0,5537%
35	22/07/2022	172.806,33	83.109,65	89.696,68	14.755.249,35	0,5601%
36	22/08/2022	125.020,03	35.825,75	89.194,29	14.719.423,60	0,2428%
37	22/09/2022	172.804,84	83.827,12	88.977,72	14.635.596,49	0,5695%
38	22/10/2022	172.815,94	84.344,94	88.471,00	14.551.251,54	0,5763%
39	22/11/2022	172.809,48	84.848,35	87.961,14	14.466.403,20	0,5831%
40	22/12/2022	172.814,48	85.366,25	87.448,24	14.381.036,95	0,5901%
41	22/01/2023	172.815,76	85.883,55	86.932,20	14.295.153,40	0,5972%
42	22/02/2023	172.812,95	86.399,91	86.413,04	14.208.753,49	0,6044%

Período	Vencimento CRI	PMT	Amortização	Juros	Saldo Devedor	Tai (%)
43	22/03/2023	172.805,71	86.914,95	85.890,76	14.121.838,55	0,6117%
44	22/04/2023	172.807,79	87.442,42	85.365,37	14.034.396,12	0,6192%
45	22/05/2023	172.804,38	87.967,59	84.836,79	13.946.428,53	0,6268%
46	22/06/2023	172.809,07	88.504,04	84.305,03	13.857.924,49	0,6346%
47	22/07/2023	172.807,20	89.037,16	83.770,03	13.768.887,33	0,6425%
48	22/08/2023	125.020,38	41.788,57	83.231,81	13.727.098,75	0,3035%
49	22/09/2023	172.809,33	89.830,13	82.979,20	13.637.268,62	0,6544%
50	22/10/2023	172.810,36	90.374,18	82.436,18	13.546.894,44	0,6627%
51	22/11/2023	172.803,09	90.913,21	81.889,88	13.455.981,23	0,6711%
52	22/12/2023	172.814,08	91.473,76	81.340,32	13.364.507,47	0,6798%
53	22/01/2024	172.815,36	92.028,00	80.787,37	13.272.479,47	0,6886%
54	22/02/2024	172.806,61	92.575,54	80.231,06	13.179.903,93	0,6975%
55	22/03/2024	172.813,83	93.142,38	79.671,45	13.086.761,55	0,7067%
56	22/04/2024	172.809,63	93.701,21	79.108,41	12.993.060,34	0,7160%
57	22/05/2024	172.806,65	94.264,65	78.542,00	12.898.795,68	0,7255%
58	22/06/2024	172.804,12	94.831,95	77.972,18	12.803.963,74	0,7352%
59	22/07/2024	172.814,06	95.415,14	77.398,92	12.708.548,60	0,7452%
60	22/08/2024	125.025,67	48.203,52	76.822,15	12.660.345,07	0,3793%
61	22/09/2024	172.812,68	96.281,92	76.530,76	12.564.063,15	0,7605%
62	22/10/2024	172.805,11	96.856,36	75.948,74	12.467.206,79	0,7709%
63	22/11/2024	172.806,94	97.443,69	75.363,26	12.369.763,10	0,7816%
64	22/12/2024	172.804,59	98.030,37	74.774,22	12.271.732,73	0,7925%
65	22/01/2025	172.809,55	98.627,92	74.181,63	12.173.104,81	0,8037%
66	22/02/2025	172.808,41	99.222,98	73.585,43	12.073.881,83	0,8151%
67	22/03/2025	172.812,49	99.826,85	72.985,64	11.974.054,98	0,8268%
68	22/04/2025	172.808,59	100.426,40	72.382,19	11.873.628,58	0,8387%
69	22/05/2025	172.807,83	101.032,71	71.775,12	11.772.595,87	0,8509%
70	22/06/2025	172.808,98	101.644,59	71.164,39	11.670.951,28	0,8634%
71	22/07/2025	172.810,83	102.260,88	70.549,96	11.568.690,41	0,8762%
72	22/08/2025	125.021,90	55.090,10	69.931,80	11.513.600,30	0,4762%
73	22/09/2025	172.806,69	103.207,91	69.598,78	11.410.392,39	0,8964%
74	22/10/2025	172.809,47	103.834,57	68.974,90	11.306.557,82	0,9100%
75	22/11/2025	172.808,51	104.461,29	68.347,23	11.202.096,53	0,9239%
76	22/12/2025	172.813,84	105.098,07	67.715,77	11.096.998,46	0,9382%
77	22/01/2026	172.812,66	105.732,20	67.080,46	10.991.266,26	0,9528%
78	22/02/2026	172.814,79	106.373,47	66.441,31	10.884.892,78	0,9678%
79	22/03/2026	172.807,68	107.009,38	65.798,30	10.777.883,40	0,9831%
80	22/04/2026	172.811,71	107.660,28	65.151,43	10.670.223,13	0,9989%
81	22/05/2026	172.814,07	108.313,43	64.500,63	10.561.909,69	1,0151%
82	22/06/2026	172.813,11	108.967,22	63.845,89	10.452.942,47	1,0317%
83	22/07/2026	172.807,20	109.620,01	63.187,19	10.343.322,46	1,0487%
84	22/08/2026	125.018,90	62.494,35	62.524,55	10.280.828,11	0,6042%
85	22/09/2026	172.809,61	110.662,83	62.146,77	10.170.165,27	1,0764%
86	22/10/2026	172.810,62	111.332,80	61.477,83	10.058.832,47	1,0947%
87	22/11/2026	172.809,93	112.005,10	60.804,83	9.946.827,37	1,1135%
88	22/12/2026	172.805,43	112.677,66	60.127,77	9.834.149,71	1,1328%
89	22/01/2027	172.804,88	113.358,24	59.446,64	9.720.791,47	1,1527%
90	22/02/2027	172.805,72	114.044,33	58.761,40	9.606.747,14	1,1732%
91	22/03/2027	172.805,39	114.733,38	58.072,01	9.492.013,76	1,1943%
92	22/04/2027	172.810,83	115.432,38	57.378,45	9.376.581,38	1,2161%

Período	Vencimento CRI	PMT	Amortização	Juros	Saldo Devedor	Tai (%)
93	22/05/2027	172.809,64	116.128,96	56.680,67	9.260.452,42	1,2385%
94	22/06/2027	172.808,55	116.829,87	55.978,68	9.143.622,56	1,2616%
95	22/07/2027	172.813,73	117.541,27	55.272,46	9.026.081,29	1,2855%
96	22/08/2027	125.019,52	70.457,59	54.561,93	8.955.623,70	0,7806%
97	22/09/2027	172.806,99	118.670,97	54.136,02	8.836.952,73	1,3251%
98	22/10/2027	172.805,89	119.387,23	53.418,66	8.717.565,50	1,3510%
99	22/11/2027	172.807,59	120.110,62	52.696,98	8.597.454,88	1,3778%
100	22/12/2027	172.808,15	120.837,23	51.970,92	8.476.617,65	1,4055%
101	22/01/2028	172.812,12	121.571,65	51.240,47	8.355.046,00	1,4342%
102	22/02/2028	172.806,74	122.301,16	50.505,58	8.232.744,84	1,4638%
103	22/03/2028	172.812,88	123.046,60	49.766,28	8.109.698,23	1,4946%
104	22/04/2028	172.808,90	123.786,43	49.022,47	7.985.911,80	1,5264%
105	22/05/2028	172.806,50	124.532,31	48.274,19	7.861.379,49	1,5594%
106	22/06/2028	172.808,21	125.286,80	47.521,40	7.736.092,69	1,5937%
107	22/07/2028	172.808,21	126.044,16	46.764,05	7.610.048,53	1,6293%
108	22/08/2028	125.024,87	79.022,74	46.002,13	7.531.025,78	1,0384%
109	22/09/2028	172.813,84	127.289,40	45.524,44	7.403.736,39	1,6902%
110	22/10/2028	172.810,01	128.055,02	44.754,99	7.275.681,36	1,7296%
111	22/11/2028	172.811,39	128.830,49	43.980,90	7.146.850,87	1,7707%
112	22/12/2028	172.810,28	129.608,14	43.202,13	7.017.242,73	1,8135%
113	22/01/2029	172.813,07	130.394,40	42.418,66	6.886.848,33	1,8582%
114	22/02/2029	172.811,13	131.180,69	41.630,44	6.755.667,64	1,9048%
115	22/03/2029	172.809,43	131.971,97	40.837,46	6.623.695,67	1,9535%
116	22/04/2029	172.811,68	132.771,98	40.039,70	6.490.923,69	2,0045%
117	22/05/2029	172.807,34	133.570,23	39.237,11	6.357.353,46	2,0578%
118	22/06/2029	172.811,42	134.381,74	38.429,69	6.222.971,73	2,1138%
119	22/07/2029	172.811,42	135.194,06	37.617,36	6.087.777,67	2,1725%
120	22/08/2029	125.024,20	88.224,07	36.800,12	5.999.553,59	1,4492%
121	22/09/2029	172.810,66	136.543,84	36.266,82	5.863.009,75	2,2759%
122	22/10/2029	172.811,74	137.370,32	35.441,42	5.725.639,43	2,3430%
123	22/11/2029	172.810,79	138.199,76	34.611,03	5.587.439,67	2,4137%
124	22/12/2029	172.807,88	139.032,26	33.775,62	5.448.407,41	2,4883%
125	22/01/2030	172.812,15	139.876,96	32.935,18	5.308.530,45	2,5673%
126	22/02/2030	172.808,16	140.718,53	32.089,64	5.167.811,92	2,6508%
127	22/03/2030	172.811,21	141.572,21	31.239,00	5.026.239,72	2,7395%
128	22/04/2030	172.811,77	142.428,55	30.383,21	4.883.811,16	2,8337%
129	22/05/2030	172.808,38	143.286,14	29.522,24	4.740.525,03	2,9339%
130	22/06/2030	172.810,72	144.154,63	28.656,09	4.596.370,40	3,0409%
131	22/07/2030	172.809,37	145.024,68	27.784,69	4.451.345,72	3,1552%
132	22/08/2030	125.020,14	98.112,11	26.908,02	4.353.233,61	2,2041%
133	22/09/2030	172.809,96	146.495,02	26.314,94	4.206.738,59	3,3652%
134	22/10/2030	172.808,27	147.378,88	25.429,39	4.059.359,71	3,5034%
135	22/11/2030	172.810,67	148.272,17	24.538,50	3.911.087,54	3,6526%
136	22/12/2030	172.811,09	149.168,88	23.642,21	3.761.918,66	3,8140%
137	22/01/2031	172.810,95	150.070,46	22.740,49	3.611.848,20	3,9892%
138	22/02/2031	172.808,58	150.975,25	21.833,33	3.460.872,95	4,1800%
139	22/03/2031	172.811,49	151.890,79	20.920,70	3.308.982,16	4,3888%
140	22/04/2031	172.811,33	152.808,80	20.002,53	3.156.173,36	4,6180%
141	22/05/2031	172.809,70	153.730,89	19.078,81	3.002.442,47	4,8708%
142	22/06/2031	172.808,34	154.658,81	18.149,52	2.847.783,65	5,1511%

J

✓
A

P

Período	Vencimento CRI	PMT	Amortização	Juros	Saldo Devedor	Tai (%)
143	22/07/2031	172.808,98	155.594,36	17.214,62	2.692.189,30	5,4637%
144	22/08/2031	125.022,36	108.748,29	16.274,07	2.583.441,00	4,0394%
145	22/09/2031	172.808,74	157.192,05	15.616,69	2.426.248,95	6,0846%
146	22/10/2031	172.809,39	158.142,91	14.666,48	2.268.106,05	6,5180%
147	22/11/2031	172.809,08	159.098,57	13.710,52	2.109.007,48	7,0146%
148	22/12/2031	172.809,79	160.061,01	12.748,78	1.948.946,47	7,5894%
149	22/01/2032	172.809,03	161.027,80	11.781,22	1.787.918,66	8,2623%
150	22/02/2032	172.809,35	162.001,52	10.807,82	1.625.917,14	9,0609%
151	22/03/2032	172.810,47	162.981,93	9.828,54	1.462.935,21	10,0240%
152	22/04/2032	172.810,57	163.967,24	8.843,32	1.298.967,96	11,2081%
153	22/05/2032	172.809,40	164.957,24	7.852,16	1.134.010,72	12,6991%
154	22/06/2032	172.809,53	165.954,53	6.855,00	968.056,19	14,6343%
155	22/07/2032	172.809,57	166.957,75	5.851,82	801.098,45	17,2467%
156	22/08/2032	125.021,76	120.179,19	4.842,58	680.919,26	15,0018%
157	22/09/2032	172.810,44	168.694,34	4.116,10	512.224,92	24,7745%
158	22/10/2032	172.809,79	169.713,43	3.096,36	342.511,48	33,1326%
159	22/11/2032	172.810,03	170.739,58	2.070,45	171.771,91	49,8493%
160	22/12/2032	172.810,25	171.771,91	1.038,35	-	100,0000%

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

(Anexo III do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários referente à 160ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 28 de agosto de 2019 entre a Habitasec Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

ANEXO III


AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 160ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 28 de agosto de 2019


Declaração da Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento ("**CNPJ/ME**") sob o nº 09.304.427/0001-58, por seus representantes legais ao final assinados (doravante denominada simplesmente "**Emissora**"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 160ª Série de sua 1ª Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("**Agente Fiduciário**"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 28 de agosto de 2019.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.


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


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



(Anexo IV do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários referente à 160ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 28 de agosto de 2019 entre a Habitasec Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI PARA OS FINS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI N.º 10.931

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais e Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*, firmado em 28 de agosto de 2019 ("Escritura de Emissão"), pelo qual foram emitidas 04 (quatro) Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCIs"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão das CCIs e que sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 160ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 28 de agosto de 2019 entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário da Emissão ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, conforme cláusula nona do Termo de Securitização, sobre as CCIs e os créditos imobiliários que elas representam, nos termos da Lei nº 9.514. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão, por meio da qual a CCI foram emitidas, encontram-se registrado e custodiada, respectivamente nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931.

São Paulo, 28 de agosto de 2019.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Instituição Custodiante

Nome:
Cargo:

Flávio Scarpelli Souza
CPF: 293.224.508-27

Nome:
Cargo:

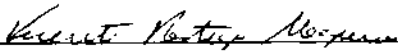
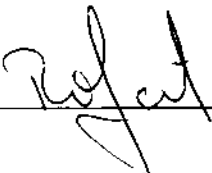
CAROLINE TSUCHIYA SILVA
RG: 36.289.610-0
CPF: 381.514.668-20

(Anexo V do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários referente à 160ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 28 de agosto de 2019 entre a Habitasec Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 160ª Série da 1ª Emissão da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, conforme acima qualificada ("Emissora"), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o agente fiduciário da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 28 de agosto de 2019.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
Coordenador Líder

Nome:	Vicente Postiga Nogueira	Nome:	Rodrigo Faria Estrada
Cargo:	RG:877838 CPF:076.811.148-07	Cargo:	CPF 045.294.047-81 CI 09.835.866-6-RJ





(Anexo VI do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários referente à 160ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 28 de agosto de 2019 entre a Habitasec Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

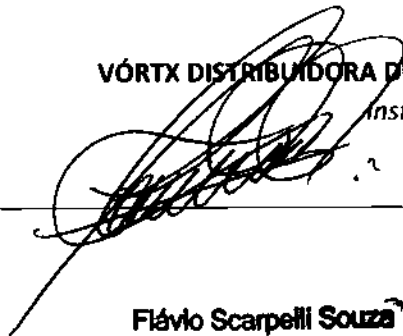
DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO (PREVISTA NA FORMA DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 160ª Série da 1ª Emissão da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), nos termos do Item 15 do Anexo III à Instrução CVM nº 414/2004, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o coordenador líder da emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 28 de agosto de 2019.

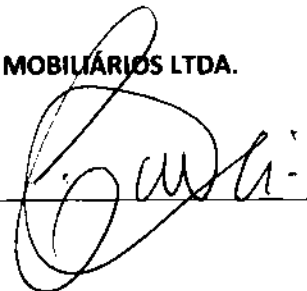
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Instituição Custodiante

Nome:
Cargo:



Flávio Scarpelli Souza
CPF: 293.224.508-27

Nome:
Cargo:



CAROLINE TSUCHIYA SILVA
RG: 36.289.610-0
CPF 381.514.668-20

2 ✓

(Anexo VII do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários referente à 160ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 28 de agosto de 2019 entre a Habitasec Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

OUTRAS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Nos termos da instrução CVM Nº 583 de 20 de dezembro de 2016, em seu Artigo 6º, Parágrafo 2º, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões:

Tipo	Operação	Valor	Quantidade	Taxa Juros	Indexador	Emissão	Vencimento	Inadimplimento	Garantias
CRA	1ª Série da 1ª Emissão CRA MOINHO IGUAÇU	R\$ 25.000.000,00	2.500	3,00%	CDI	06/09/2017	14/06/2019	Adimplente	Aval, CF Recebíveis, Regime Fiduciário, Fundo de Despesas
CRI	68ª Série da 1ª Emissão PORTO QUALITY	R\$ 22.400.000,00	22.400	10,50%	IPCA	17/08/2016	17/08/2020	Inadimplente	Aval, AF Imovel, CF Recebíveis, Regime Fiduciário, Fundo de Reserva, Fundo de Obras
CRI	70ª Série da 1ª Emissão CRI DEB EVEN I - SERIE 70	R\$ 200.000.000,00	200.000	2,40%	CDI	21/11/2016	25/11/2019	Adimplente	AF Quotas, Regime Fiduciário
CRI	71ª Série da 1ª Emissão CRI SHOPPING PARQUE BARUERI	R\$ 31.250.000,00	31.250	8,29%	IPCA	07/11/2016	03/11/2031	Adimplente	AF Imovel, AF Quotas, CF Recebíveis, Regime Fiduciário, Fundo de Despesas
CRI	72ª Série da 1ª Emissão SHOPPING PARQUE BARUERI	R\$ 31.250.000,00	31.250	8,29%	IPCA	07/11/2016	03/11/2031	Adimplente	AF Imovel, AF Quotas, CF Recebíveis, Regime Fiduciário
CRI	74ª Série da 1ª Emissão CRI DEB MDL	R\$ 65.000.000,00	65.000	2,00%	CDI	08/05/2017	25/05/2020	Adimplente	AF Quotas, CF Recebíveis, Regime Fiduciário, CF Direitos Creditórios
CRI	75ª Série da 1ª Emissão CCB SUMMER	R\$ 13.150.000,00	13.150	10,50%	IPCA	30/11/2016	30/11/2020	Adimplente	AF Imovel, AF Quotas, Regime Fiduciário
CRI	76ª Série da 1ª Emissão CRI CCB BNI	R\$ 25.000.000,00	25.000	6,00%	CDI	15/12/2016	22/06/2020	Adimplente	Aval, AF Imovel, AF Quotas, CF Recebíveis, Regime Fiduciário, AF Acoes
CRI	83ª Série da 1ª Emissão HABITASEC - CRI DEB ARAUCARIA	R\$ 6.200.000,00	6.200	12,00%	IPCA	07/07/2017	15/07/2024	Adimplente	AF Acoes, CF Conta Centralizadora
CRI	84ª Série da 1ª Emissão CRI CCB HELBOR - SERIE 84	R\$ 100.000.000,00	100.000	1,80%	CDI	16/05/2017	17/05/2021	Adimplente	Fiança, AF Imovel, Regime Fiduciário, Fundo de Reserva, CF Creditos
CRI	86ª Série da 1ª Emissão CRI SAO JOSE	R\$ 60.000.000,00	60.000	12,00%	IGPM	09/08/2017	20/08/2022	Adimplente	Fiança, Regime Fiduciário, Coobrigação, AF Acoes, CF Direitos Creditórios
CRI	89ª Série da 1ª Emissão CRI DEB IBIRAPITANGA CEREJEIRA	R\$ 6.200.000,00	6.200	12,00%	IPCA	07/07/2017	15/07/2024	Adimplente	Regime Fiduciário, AF Acoes, CF Conta Centralizadora
CRI	95ª Série da 1ª Emissão CRI TENDA - SERIE 95	R\$ 7.458.000,00	7.458	9,00%	IPCA	28/09/2017	09/07/2021	Adimplente	
CRI	96ª Série da 1ª Emissão CRI DEB GAFISA - SERIE 96	R\$ 120.000.000,00	120.000	4,75%	CDI	01/11/2017	23/11/2020	Adimplente	Fiança, CF Direitos Creditórios, CF Conta Vinculada
CRI	98ª Série da 1ª Emissão UPCON II	R\$ 24.000.000,00	24.000	9,50%	IPCA	20/12/2017	20/12/2022	Adimplente	Aval, AF Imovel, CF Recebíveis, AF Acoes
CRI	102ª Série da 1ª Emissão BERRINE ONE	R\$ 11.100.888,00	11.100	8,50%	IGP-DI	22/12/2017	22/12/2025	Adimplente	Fiança, Fundo de Reserva, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária
CRI	105ª Série da 1ª Emissão YOU INC	R\$ 77.040.000,00	77.040	4,75%	CDI	09/02/2018	13/02/2023	Adimplente	Aval, AF Imovel, AF Quotas, Hipoteca, Cessão Fiduciária
CRI	106ª Série da 1ª Emissão CRI DEB EVEN II - SERIE 106	R\$ 200.000.000,00	200.000	3,00%	CDI	01/03/2018	17/11/2022	Adimplente	Fiança, Regime Fiduciário
CRI	109ª Série da 1ª Emissão GOLDEN	R\$ 15.000.000,00	15.000	12,00%	INCC-DI	12/03/2018	15/04/2021	Adimplente	Aval, AF Quotas, CF Recebíveis, Hipoteca, Alienação Fiduciária
CRI	110ª Série da 1ª Emissão CRI HELBOR II	R\$ 131.600.000,00	131.600	1,70%	CDI	24/05/2018	17/05/2022	Adimplente	Fiança, AF Imovel, Fundo de Reserva
CRI	113ª Série da 1ª Emissão CRI HELBOR II 113	R\$ 56.400.000,00	56.400	3,00%	CDI	24/05/2018	17/05/2022	Adimplente	Fiança, AF Imovel, Fundo de Reserva

Tipo	Operação	Valor	Quantidade	Taxa Juros	Indexador	Emissão	Vencimento	Inadimplimento	Garantias
CRI	122ª Série da 1ª Emissão GOLDEN II	R\$ 9.373.048,31	9.048	12,00%	INCC-DI	15/10/2018	15/04/2021	Adimplente	Aval, AF Imovel, AF Quotas, CF Recebíveis, Hipoteca
CRI	146ª Série da 1ª Emissão HELBOR III	R\$ 422.117.000,00	422.117	2,15%	CDI	21/06/2019	27/06/2023	Adimplente	Fiança, AF Imovel, Cessao Fiduciária
CRI	148ª Série da 1ª Emissão HBR MULTI ATIVOS	R\$ 1.000,00	1	6,00%	IPCA	17/07/2019	26/07/2034	Adimplente	Fiança, AF Imovel, Fundo de Obras, Fundo de Despesas, AF Acoes, Cessao Fiduciária
CRI	153ª Série da 1ª Emissão OUTLET BRASILIA	R\$ 40.000.000,00	40.000	100,00%	CDI	19/06/2019	28/07/2020	Adimplente	AF Imovel, Fundo de Reserva, AF Acoes, CF Direitos Creditorios
CRI	156ª Série da 1ª Emissão CRI PARTAGE	R\$ 22.500.000,00	22.500	0,02%	CDI	01/07/2019	01/07/2023	Adimplente	Fiança, Cessao Fiduciária, Alienação Fiduciária
CRI	157ª Série da 1ª Emissão CRI PARTAGE	R\$ 22.500.000,00	22.500	5,51%	IPCA	01/07/2019	01/07/2034	Adimplente	Fiança, Cessao Fiduciária, Alienação Fiduciária