



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 188ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 09.304.427/0001-58



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

Agente Fiduciário

CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88

20 de agosto de 2020.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, Conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 09.304.427/0001-58 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.352.068, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada “Emissora” ou “Securizadora”; e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei n.º 9.514 e da Instrução CVM n.º 583,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, Conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, devidamente inscrito no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante JUCESP sob o NIRE nº 35.229.235.874, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada “Agente Fiduciário”.

RESOLVEM celebrar este “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 188ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securizadora S.A.*” (“Termo”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 188ª Série da 1ª Emissão da *Habitasec Securizadora S.A.*, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

II – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

1.1.1. Além disso, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; e (vii) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

<u>“Agente Fiduciário”</u> :	O Agente Fiduciário, conforme definido no preâmbulo;
<u>“Alienação Fiduciária de Imóveis”</u>	A Alienação Fiduciária de Imóvel 1, a Alienação Fiduciária de Imóvel 2 e a Alienação Fiduciária de Imóvel 3, quando mencionada em conjunto;
<u>“Alienação Fiduciária de Imóvel 1”</u> :	A alienação fiduciária do Imóvel 1, constituída em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 1;

“Alienação Fiduciária de Imóvel 2”: A alienação fiduciária do Imóvel 2, a ser constituída nos termos da CCB, através do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 2;

“Alienação Fiduciária de Imóvel 3”: A alienação fiduciária do Imóvel 3, a ser constituída nos termos da CCB, através do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 3;

“Assembleia Geral”: A Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, convocada e instalada nos termos da Cláusula Dezesete deste Termo;

“Aval”: O aval prestado pelos Avalistas nos termos da Cláusula Quarta e do item 7.2 da CCB;

“Avalistas”: A Avalista 1 e o Avalista 2, quando mencionados em conjunto;

“Avalista 1”: **SANTA EDWIGES INVESTIMENTOS EIRELI**, empresa individual de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1470, Conjunto 903, 9º andar, Sala 1, Vila Olímpia, CEP 04.548-005, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.868.513/0001-06 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.601.903.446;

“Avalista 2”: **EDUARD MARIA CONSTANTIN HEINRICH FRIEDRICH ALFRED SCHONBURG**, brasileiro,

administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 13.525.017-1, devidamente inscrito no CPF/ME sob o nº 099.710.938-6, casado sob o regime da comunhão da separação total de bens, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1470, conjunto 902, Bairro Vila Olímpia, CEP 04548-005;

“B3”:

A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO- SEGMENTO CETIP UTVM, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil e pela CVM para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros;

“Banco Liquidante”:

É o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04344-902, na de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI;

“Cascata de Pagamentos”: Tem o significado que lhe é atribuído no item 6.6 deste Termo;

“CCB”:

A *“Cédula de Crédito Bancário nº 2008314416/HIE”*,

emitida pela Devedora em favor da Cedente, com o Aval dos Avalistas e interveniência da Emissora, nesta data;

“CCI”:

1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária e fidejussória, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;

“Cedente”:

QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2391, 1º andar, Conjunto 12, Parte, CEP 01.452-000, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.402.502/0001-35 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.300.530.225;

“Cessão Fiduciária Imóvel 1”

A cessão fiduciária dos direitos creditórios atuais e futuros decorrentes das receitas dos aluguéis do Imóvel 1, constituída em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária Imóvel 1;

“Cessão Fiduciária Imóvel 2”:

A cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes das receitas dos aluguéis do Imóvel 2, a ser constituída nos termos da CCB, através do Contrato de Cessão Fiduciária Imóvel 2;

“Cessão Fiduciária Imóvel

A cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes

<u>3</u> ”:	das receitas dos aluguéis do Imóvel 3, a ser constituída nos termos da CCB, através do Contrato de Cessão Fiduciária Imóvel 3;
“ <u>CETIP 21</u> ”:	O módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (segmento CETIP UTVM);
“ <u>Condições Precedentes</u> ”:	As Condições Precedentes Iniciais, as Condições Precedentes Complementares, as Condições Precedentes Nações Unidas, as Condições Precedentes Galpão 8 e as Condições Precedentes Terceira Liberação, quando mencionadas em conjunto;
“ <u>Condições Precedentes Iniciais</u> ”:	São as condições precedentes que deverão ser atendidas para a liberação dos recursos da primeira parcela do Financiamento Imobiliário e pagamento do Valor da Cessão na Conta do Patrimônio Separado, estabelecidas na cláusula 2.8. da CCB e na cláusula 2.7. do Contrato de Cessão;
“ <u>Condições Precedentes Complementares</u> ”:	São as condições precedentes complementares que deverão ser atendidas para a liberação dos recursos da segunda parcela e da terceira parcela do Financiamento Imobiliário, estabelecidas na cláusula 2.8.1. da CCB;
“ <u>Condições Precedentes Nações Unidas</u> ”:	São as condições precedentes que deverão ser atendidas para a liberação dos recursos da segunda

	parcela e da terceira parcela do Financiamento Imobiliário, estabelecidas na Cláusula 2.8.2. da CCB;
<u>“Condições Precedentes Galpão 8”:</u>	São as condições precedentes que deverão ser atendidas para a liberação dos recursos da segunda parcela e da terceira parcela do Financiamento Imobiliário, estabelecidas na Cláusula 2.8.3. da CCB;
<u>“Condições Precedentes Terceira Liberação”:</u>	São as condições precedentes que deverão ser atendidas para a liberação dos recursos da terceira parcela do Financiamento Imobiliário, estabelecidas na Cláusula 2.8.4. da CCB;
<u>“Conta do Patrimônio Separado”:</u>	É a conta corrente nº 40017-1, agência 7307, do Banco Itaú Unibanco (341), de titularidade da Emissora;
<u>“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”:</u>	O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 1 e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 2, quando mencionados em conjunto;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 1”:</u>	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> , referente à Alienação Fiduciária do Imóvel 1, celebrado em 20 de agosto de 2020, entre a Devedora e a Emissora, mediante o qual o Imóvel 1 será alienado fiduciariamente em favor da Emissora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 2”:</u>	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> , referente à Alienação Fiduciária do Imóvel 2, a ser celebrado em,

entre a Devedora e a Emissora, mediante o qual o Imóvel 2 será alienado fiduciariamente em favor da Emissora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 3”: O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, referente à Alienação Fiduciária do Imóvel 3, a ser celebrado em, entre a Devedora e a Emissora, mediante o qual o Imóvel 3 será alienado fiduciariamente em favor da Emissora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;

“Contrato de Cessão”: O *Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*, celebrado em 20 de agosto de 2020, entre a Cedente, a Emissora, a Devedora e os Avalistas, por meio do qual foram cedidos à Emissora todos os Créditos Imobiliários;

“Contrato de Cessão Fiduciária Imóvel 1”: O *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*, celebrado em 20 de agosto de 2020, entre a Devedora e a Securitizadora, por meio do qual foram cedidos à Emissora, os direitos creditórios provenientes dos aluguéis do Imóvel 1;

“Contrato de Cessão Fiduciária Imóvel 2” O *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*, a ser celebrado, entre a Devedora e a Securitizadora, por meio do qual serão cedidos à Emissora, os direitos creditórios provenientes dos aluguéis do Imóvel 2;

“Contrato de Cessão Fiduciária Imóvel 3” O *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*, a ser celebrado,

entre a Devedora e a Securitizadora, por meio do qual serão cedidos à Emissora, os direitos creditórios provenientes dos aluguéis do Imóvel 3;

“Créditos Imobiliários”:

A totalidade (i) dos direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos da CCB, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB, bem como (ii) de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB;

“CRI em Circulação”, para fins de quórum:

São todos os CRI subscritos, excluídos aqueles que a Emissora, a Cedente e os Avalistas possuem, ou que sejam de propriedade de empresas controladas ou coligadas da Emissora ou da Cedente (diretas ou indiretas), controladoras (ou grupo de controle) sociedades sob controle comum ou administradores da Emissora ou da Cedente, incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas, para fins de determinação de quóruns em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização;

<p><u>“CRI”</u>:</p>	<p>Os certificados de recebíveis imobiliários da 188ª série da 1ª Emissão da <i>Habitasec</i> Securitizadora S.A., títulos de crédito nominativos, de livre negociação, emitidos pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, representados integralmente pela CCI, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei 9.514; emitidos de acordo com a Lei nº 9.514/97, a Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.517 de 29 de junho de 1998 e a Instrução CVM nº 414/04;</p>
<p><u>“CVM”</u>:</p>	<p>É a Comissão de Valores Mobiliários;</p>
<p><u>“Data de Emissão”</u>:</p>	<p>É o dia 20 de agosto de 2020;</p>
<p><u>“Data de Pagamento”</u>:</p>	<p>Cada uma das datas dispostas no Anexo I ao presente Termo;</p>
<p><u>“Despesas”</u>:</p>	<p>São as despesas previstas na Cláusula Quinta da CCB;</p>
<p><u>“Devedora”</u> ou <u>“Emitente”</u>:</p>	<p>HARTE INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1470, Conjunto 902, Vila Olímpia, CEP 04.548-005, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.287.541/0001-42 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.221.781.781;</p>
<p><u>“Dia Útil”</u>:</p>	<p>Para o cômputo dos prazos referentes aos eventos da B3 e/ou de qualquer obrigação pecuniária e/ou</p>

obrigação não pecuniária, será considerado como dia útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.;

“Documentos da Operação”: (i) a CCB; (ii) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) os Contratos de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) a Escritura de Emissão de CCI; (v) o Contrato de Cessão; (vi) o Termo de Securitização; e (vii) quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima;

“Emissão”: É a emissão da 188ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora;

“Empreendimento Habitacional Alvo”: **“The Frame Vila Nova Conceição”**, objeto da matrícula nº 228.450 do 14º Cartório de Registro de Imóveis, a ser construído na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Hélio Pellegrino, nº 578, Vila Nova Conceição CEP 04513-100, a ser construído pela SPE, conforme Anexo III do presente Termo;

“Escritura de Emissão de CCI”: *O Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária e Fidejussória sob a Forma Escritural*, celebrado pela Emissora, mediante o qual foi emitida a CCI e nomeada a Instituição Custodiante;

“Escriturador”: **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado

de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, 10º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI da Emissora;

“Eventos de Vencimento Antecipado CCB”: Os eventos de vencimento antecipado dispostos na Cláusula Nona, da CCB;

“Financiamento Imobiliário”: O financiamento imobiliário concedido pela Cedente à Devedora, por meio da emissão da CCB, para reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionadas à construção, pela Devedora, do Empreendimento;

“Fundo de Despesas”: Para fazer frente aos pagamentos de despesas recorrentes de manutenção da operação, conforme descritas na Cláusula 8.1., do Contrato de Cessão, a Emissora deverá reter da Primeira Liberação, conforme definida na CCB, o valor de R\$ 74.545,02 (setenta e quatro mil, quinhentos e quarenta e cinco reais e dois centavos) (“Fundo de Despesas” e “Valor Inicial do Fundo de Despesas”), para constituição do Fundo de Despesas, que deverá permanecer vigente até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, com o valor mínimo equivalente às despesas recorrentes estimadas para os próximos 12 (doze) meses, considerando o primeiro mês subsequente à Data de Emissão (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”);

“Fundo de Reserva”: Será deduzido do Valor da Cessão, o valor de R\$

178.357,32 (cento e setenta e oito mil, trezentos e cinquenta e sete reais e trinta e dois centavos), equivalente às 3 (três) primeiras parcelas esperadas de juros remuneratórios e amortizações (“PMT”) dos CRI emitidos no âmbito da securitização, para constituição do Fundo de Reserva, que deverá permanecer vigente até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, com o valor mínimo equivalente a soma das próximas 3 (três) PMT dos CRI, considerando o primeiro mês subsequente à Data de Emissão (“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”). A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reserva será feita pela Securitizadora, mensalmente, no 1º (primeiro) Dia Útil de cada mês;

“Garantias”:

O Aval, as Garantias Reais, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, quando referidos em conjunto;

“Garantias Reais”:

A Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

“IGP-M/FGV”:

Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

“Imóveis”:

O Imóvel 1, o Imóvel 2 e o Imóvel 3, quando mencionados em conjunto;

“Imóvel 1”:

O imóvel objeto da matrícula nº 176.448, do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, relacionado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 1;

“Imóvel 2” ou “Nações Unidas”: O Imóvel objeto da matrícula nº 397.078, do 11º Registro de Imóveis de São Paulo – SP, que será devidamente relacionado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 2, assim que superadas as condições necessárias à celebração do Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel 2;

“Imóvel 3” ou “Galpão 8”: O imóvel objeto da matrícula nº 164.599, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí, que será devidamente relacionado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 3, assim que superadas as condições necessárias à celebração do Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel 3;

“Instrução CVM nº 414/04”: 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;

“Instrução CVM nº 476/09”: 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;

“Instrução CVM nº 539/14”: Instrução da 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>“Investidores”</u> ou <u>“Titulares dos CRI”</u> :	Os subscritores ou adquirentes dos CRI emitidos nos termos da presente Emissão;
<u>“IPCA”</u>	Índice Nacional de Preço ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<u>“Lei nº 9.514/97”</u> :	É a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
<u>“Lei nº 10.931/04”</u> :	É a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
<u>“Lei nº 11.101/05”</u> :	É a Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada, que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária;
<u>“Lei nº 12.431/11”</u> :	É a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada;
<u>“MDA”</u> :	Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de

distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (segmento CETIP UTVM);

“Obrigações Garantidas”: Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força da CCB, e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, o pagamento das Despesas e os custos com a execução do Aval e das Garantias Reais, constituídas e a serem constituídas no decorrer da Operação;

“Patrimônio Separado”: Totalidade dos Créditos Imobiliários, respectivos acessórios e as Garantias, incluindo a Conta do Patrimônio Separado, submetidos ao Regime Fiduciário, que são destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, conforme art. 11 da Lei 9.514/97;

“Prêmio”: A operação contará com um prêmio de 1% (um por cento) sobre o Valor Principal, que equivale, na presente data a R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), que será obtido a partir dos recursos oriundos da integralização dos CRI, no âmbito da Oferta, e que deverá ser pago pela Securitizadora aos Titulares dos CRI no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da 1ª (primeira) Integralização CRI;

<p><u>“Regime Fiduciário”:</u></p>	<p>É o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, incluindo a Conta do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, na forma do artigo 9º e seguintes da Lei nº 9.514/97, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;</p>
<p><u>“SPE”:</u></p>	<p>M.A.R MARSELHA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1340, Conjunto 61, 6º andar, CEP 04548-004, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.125.711/0001-08 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.228.319.721;</p>
<p><u>“Valor da Cessão”:</u></p>	<p>Significa o valor líquido a que a Cedente fará jus em decorrência da aquisição dos Créditos Imobiliários pela Emissora, devidamente descrito e caracterizado no Contrato de Cessão, que será pago, diretamente à Devedora, de forma gradual, conforme superada cada uma das Condições Precedentes, nos termos da CCB;</p>
<p><u>“Valor do Crédito CCB”:</u></p>	<p>Corresponde ao montante de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), que será desembolsado a partir da emissão da CCB;</p>

1.1.1. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

CLÁUSULA SEGUNDA - SUMÁRIO DA ESTRUTURA DA EMISSÃO

2.1. Lastro dos CRI: Trata-se de emissão de CRI lastreados na totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB e representados pela CCI, no valor equivalente a R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais).

2.2. Cessão de Créditos: Os Créditos Imobiliários foram cedidos à Emissora pela Cedente, por meio do Contrato de Cessão, e, posteriormente, representados pela CCI.

2.3. Devedora: A devedora dos Créditos Imobiliários é a Emitente, nos termos da CCB.

2.4. Origem dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários originaram-se na CCB, mediante a qual foi concedido o Financiamento Imobiliário à Devedora, no montante total de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) oriundos da CCB.

2.5. Pagamento do Valor da Cessão: Nos termos estabelecidos na CCB e no Contrato de Cessão, o Valor da Cessão será pago pela Emissora diretamente à Devedora, após as retenções previstas, de forma gradual, conforme superada cada uma das Condições Precedentes, nos termos da CCB sendo certo que após o cumprimento das Condições Precedentes Iniciais os valores retidos para o pagamento das Despesas Iniciais, entendidas como todas as despesas inerentes a CCB ou demais agentes indispensáveis a estruturação da presente Operação, conforme listadas no Anexo II do Contrato de Cessão ("Despesas Iniciais"), a constituição do Fundo de Reserva, a constituição do Fundo de Despesas e valor referente ao Prêmio, ficarão retidos na Conta do Patrimônio Separado.

2.5.1. Os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado poderão ser aplicados, pela Securitizadora, observada a opção que tiver melhor rentabilidade, com liquidez diária em: **(a)** cédulas de depósito bancário; **(b)** operações compromissadas com liquidez diária, emitidos pelo Itaú Unibanco S.A., não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade; e **(c)** Fundos de Investimento de Renda Fixa administrados e geridos pelo Itaú Unibanco S.A., não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade (“Investimentos Permitidos”).

CLÁUSULA TERCEIRA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Objeto: Por meio deste Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula Quinta abaixo.

3.2. Autorização: A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada consoante o que autoriza o Estatuto Social da Emissora, mediante deliberações tomadas na Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 18 de dezembro de 2018, cuja ata foi devidamente registrada perante a JUCESP em 14 de março de 2019 sob o número 154.792/19-6.

3.3. Vinculação: A Emissora declara que, por meio deste Termo, foram vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com valor total de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), na Data de Emissão, devidamente identificados no Anexo II a este Termo.

3.4. Aquisição dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão.

3.5. Administração dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, nos termos da

Cláusula Quarta do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA QUARTA – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.1. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da CCB serão destinados pela Devedora, para integralizar a sua participação no capital social da SPE, representativa, na presente data, de 10% (dez por cento) do capital social da SPE, para financiar o desenvolvimento do empreendimento habitacional, denominado Empreendimento Habitacional Alvo.

4.1.1. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da CCB serão destinados pela Devedora, até a Data de Vencimento da CCB (conforme definida na CCB), para integralizar a sua participação no capital social da SPE para financiar o desenvolvimento do Empreendimento Habitacional Alvo, sendo que a comprovação de utilização da totalidade dos recursos líquidos obtidos por meio da emissão da CCB, nos termos da presente Cláusula deverá ocorrer até a data de vencimento dos CRI, se obrigando a Devedora a comprová-los mesmo após a quitação integral das Obrigações Garantias, em caso de vencimento antecipado.

4.2. Tendo em vista a obrigação do Agente Fiduciário dos CRI em verificar, que os recursos obtidos por meio do presente Financiamento Imobiliário serão utilizados, única e exclusivamente, para a integralização da sua participação no capital social da SPE, a Devedora encaminhará ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Securitizadora, os documentos descritos nos itens (i) e (ii) abaixo, semestralmente, até os dias 31 de julho e 31 de janeiro de cada ano, a partir da primeira data de integralização dos CRI (até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos), (i) comprovante de transferência dos recursos oriundos da CCB para a conta corrente de titularidade da SPE; e; (ii) última alteração do contrato social devidamente registrada na competente Junta Comercial comprovando a participação da Devedora na SPE (“Documentos Comprobatórios”).

4.3. Mediante o recebimento dos Documentos Comprobatórios previstos acima, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por acompanhar, até a data de vencimento dos CRI, mesmo que este venha a ser liquidado antecipadamente, o cumprimento das obrigações de Destinação de Recursos assumidas pela Devedora no âmbito da CCB, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos líquidos obtidos com a emissão da CCB.

4.4. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI assumirão que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos eventualmente encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, a responsabilidade por verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados, com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do que for mencionado na Destinação dos Recursos.

4.5. A Devedora se obriga a apresentar quaisquer documentos adicionais que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário ou pela Emissora para esclarecimentos referentes à destinação de recursos prevista acima, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do prazo demandado pela autoridade competente ou em prazo inferior, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, autorreguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

CLÁUSULA QUINTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI

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

- a) Emissão: 1ª;

- b)** Série: 188^a;
- c)** Quantidade de CRI: 8.000 (oito mil);
- d)** Valor Global da Série: R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais);
- e)** Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais);
- f)** Prazo da Emissão: 3.654 (três mil, seiscentos e cinquenta e quatro) dias, a contar da Data de Emissão;
- g)** Atualização Monetária: Não há;
- h)** Juros Remuneratórios: correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada Taxa DI, abaixo definida, acrescido de spread de 6,25% (seis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano (CDI + 6,25% a.a.), base 252 dias úteis, desde a data da primeira integralização dos CRI até a data do efetivo pagamento;
- i)** Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: Os juros e principal serão pagos em 120 (cento e vinte) parcelas mensais, nos termos da CCB, de acordo com a tabela do Anexo I ao presente Termo de Securitização.
- j)** Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios e Amortização: 22 de setembro de 2020;
- k)** Regime Fiduciário: Sim;
- l)** Ambiente de Depósito, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;

- m)** Forma: Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos titulares dos CRI emitidos pelo escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3;
- n)** Data de Emissão: 20 de agosto de 2020;
- o)** Local de Emissão: São Paulo – SP;
- p)** Data de Vencimento Final: 22 de agosto de 2030;
- q)** Taxa de Amortização: Percentuais estipulados de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I do Termo de Securitização;
- r)** Garantias: Aval, Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas;
- s)** Garantia flutuante: Não há;
- t)** Coobrigação da Emissora: Não há;
- u)** Classificação de risco: Não há.

5.2. Registro e Negociação: Os CRI desta Emissão serão depositados para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3 e para negociação no mercado secundário, por meio da CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizados por meio da B3.

5.3. Forma de Distribuição dos CRI: Os CRI serão depositados para distribuição primária e negociação secundária na B3, sendo a distribuição dos CRI realizada com a intermediação da própria Emissora, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 9º, da Instrução CVM nº 414/03.

5.4. Prorrogação de prazos: Considerar-se-ão prorrogados, até o próximo Dia Útil, os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária, pela Securitizadora e Agente Fiduciário, se o vencimento não coincidir com um Dia Útil.

5.5. Impontualidade no Pagamento: Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Devedora, de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, devidamente atualizados e acrescidos da respectiva remuneração, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

5.6. Os CRI da presente Emissão serão objeto da Oferta Restrita e poderão ser distribuídos e/ou colocados pelo seu Valor Nominal Unitário, sendo admitido ágio ou deságio, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Instrução CVM nº 476/09.

CLÁUSULA SEXTA – DO CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO, E DA AMORTIZAÇÃO

6.1. Cálculo da Remuneração: Juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI over extra grupo - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculada e divulgada diariamente pelo segmento CETIP UTVM da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3 (Segmento CETIP UTVM)" ou "B3"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, expressa na forma percentual ao ano ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 6,25% (seis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento)

ao ano (CDI + 6,25% a.a.) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas de acordo com a seguinte fórmula ("Remuneração"):

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

Sendo que:

J = Valor da Remuneração devida em cada Data de Pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNb = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI na data da primeira integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

Fator DI = Produtório das Taxas DI, desde a 1ª Integralização CRI, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

n = número total de Taxas DI over utilizadas;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de “1” até “n”;

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

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

Sendo que:

DI_k = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Fator Spread = sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

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

Sendo que:

Spread = 6,2500 (seis inteiros e vinte e cinco centésimos); e

dup = número de dias úteis entre a data da primeira integralização dos CRI ou a última Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definido), inclusive, e a data do cálculo, exclusive, sendo dup um número inteiro.

Observações:

(i) Para efeito de cálculo da DI_k será sempre considerado a Taxa (i) DI, divulgada com 5 (cinco) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para

cálculo da Remuneração da CCB no dia 15 (quinze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 10 (dez), considerando que os dias decorridos entre o dia 10 (dez) e 15 (quinze) são todos Dias Úteis;

(ii) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

(iii) O fator resultante da expressão $(1 + TDik)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iv) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDik)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(v) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

(vi) O fator resultante da expressão $(\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

6.2. Não Divulgação da Taxa DI: Se na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora não houver divulgação da Taxa DI pela B3, será aplicada a última Taxa DI divulgada, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

6.2.1. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI aos CRI, será utilizada a Taxa SELIC. Na impossibilidade legal de aplicação da Taxa SELIC, será aplicada a taxa substituta que venha a ser adotada pelos agentes de mercado em operações similares. Caso não haja uma taxa substituta para a Taxa DI, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares dos CRI, para definir a

nova taxa a ser utilizada, caso os Titulares dos CRI não cheguem a um consenso sobre o tema, a Emitente ficará obrigada a realizar o Resgate Antecipado da CCB, com o consequente Resgate Antecipado dos CRI.

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

$$AM_i = VNb \times Ta_i$$

Onde:

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

VNb = Conforme definido acima;

Ta_i = taxas de amortização, expressas em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme estipulado no Anexo I ao presente Termo.

6.4. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, em razão do não pagamento, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso ficarão sujeitos aos seguintes encargos moratórios, os quais, quando do seu recebimento pela Emissora, deverão ser integralmente transferidos aos Titulares dos CRI ("Encargos Moratórios"):

(a) Multa compensatória: 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados no item (b) abaixo; e

(b) Juros moratórios: 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso.

6.5. 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 (“Ordem de Prioridade de Pagamentos”):

- (a) Despesas do Patrimônio Separado, caso a Devedora não arque com tais custos;
- (b) Recomposição do Fundo de Reserva
- (c) Recomposição do Fundo de Despesas;
- (d) Encargos moratórios eventualmente incorridos;
- (e) Juros Remuneratórios em atraso dos CRI, se houver;
- (f) Pagamento da Remuneração dos CRI; e
- (g) Amortização dos CRI, conforme tabela constante do Anexo I deste Termo.

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

6.7. Fundo de Reserva: A Cedente autorizou a Emissora a reter do pagamento do Valor da Cessão previsto na Cláusula 2.2., do Contrato de Cessão, para fazer frente (i) aos pagamentos das Despesas (definidas no Contrato de Cessão); e (ii) de eventual inadimplemento da Devedora, o valor de R\$ 178.357,32 (cento e setenta e oito mil, trezentos e cinquenta e sete reais e trinta e dois centavos), equivalente as 3 (três) primeiras parcelas de juros remuneratórios e amortizações (“PMT”) dos CRI emitidos no

âmbito da securitização (“Fundo de Reserva” e “Valor Inicial do Fundo de Reserva”), para constituição do Fundo de Reserva, que deverá permanecer vigente até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, com o valor mínimo equivalente a soma das próximas 3 (três) PMT dos CRI, considerando o primeiro mês subsequente à Data de Emissão (“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”). A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reserva será feita pela Securitizadora, mensalmente, no 1º (primeiro) Dia Útil de cada mês.

6.7.1. Durante o prazo dos CRI e até que sejam integralmente pagas as Despesas indicadas no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Oferta. A Securitizadora deverá prestar contas, à Devedora, mensalmente, acerca da utilização do Fundo de Reserva, sendo certo que toda vez que os recursos do Fundo de Reserva forem inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva e não seja possível recompô-lo com os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado, a Emissora notificará a Cedente e os Avalistas para que o Fundo de Reserva seja recomposto ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da referida notificação.

6.7.2. Os recursos do Fundo de Reserva estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que serão aplicados em Investimento Permitidos e apresentados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Reserva e terão a destinação proposta na Cláusula 6.7., acima.

6.7.3. Após a liquidação da integralidade das obrigações relativas ao Patrimônio Separado, os recursos remanescentes presentes no Fundo de Reserva, incluindo o resultado das aplicações, serão liberados automaticamente para a Cedente, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação referida. O valor a ser liberado será líquido de eventuais tributos, sendo ressalvado os benefícios fiscais

dos rendimentos à Securitizadora.

6.8. Fundo de Despesas: A Cedente autorizou a Emissora a reter do pagamento do Valor da Cessão (conforme definido no Contrato de Cessão), o valor de R\$ 73.915,08 (setenta e três mil, novecentos e quinze reais e oito centavos) (“Fundo de Despesas” e “Valor Inicial do Fundo de Despesas”), para constituição do Fundo de Despesas, que deverá permanecer vigente até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, com o valor mínimo equivalente as Despesas Recorrentes estimadas para os próximos 12 (doze) meses, considerando o primeiro mês subsequente à Data de Emissão (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”). A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Despesas será feita pela Securitizadora, mensalmente, no 1º (primeiro) Dia Útil de cada mês.

6.8.1. A Emissora deverá, sempre que solicitada, prestar contas, à Devedora acerca da utilização do Fundo de Despesas, sendo certo que toda vez que os recursos do Fundo de Despesas forem inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas e não seja possível recompô-lo com os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado, a Emissora notificará a Devedora para que o Fundo de Reserva seja recomposto ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da referida notificação.

6.8.2. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que serão aplicados em Investimentos Permitidos e apresentados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os rendimentos líquidos decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas e terão a destinação proposta na Cláusula 6.8., acima.

6.8.3. Após a liquidação da integralidade das obrigações relativas ao Patrimônio Separado, os recursos remanescentes presentes no Fundo de Despesas, incluindo o resultado das aplicações, serão liberados automaticamente para a

Devedora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação referida. O valor a ser liberado será líquido de eventuais tributos decorrentes das aplicações financeiras.

CLÁUSULA SÉTIMA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

7.1. Distribuição dos CRI: Os CRI serão objeto da Oferta Restrita, em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09, sendo está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM nº 476/09, bem como nos termos do parágrafo único, do artigo 4º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas (“Código ANBIMA”), e serão distribuídos pela Securitizadora.

7.1.1. Os CRI da presente Emissão são destinados apenas a investidores profissionais, conforme definidos nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539/14 (“Investidores Profissionais”).

7.1.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

7.1.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração a partir da data da primeira integralização dos CRI, sendo admitido ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada data de integralização e que o preço de integralização poderá ser acrescido da Remuneração, calculada de forma pro rata temporis, desde a data da primeira integralização dos CRI até a data da sua efetiva integralização, de acordo com o presente Termo de Securitização negociado na distribuição, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração nos moldes constantes do Boletim de Subscrição, atestando que estão

cientes de que:

- a)** a oferta dos CRI não foi registrada na CVM; e
- b)** os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

7.1.3.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista.

7.1.4. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09, o início da oferta dos CRI foi/será informado pela Securitizadora à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores.

7.1.5. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI ou a exclusivo critério da Securitizadora, o que ocorrer primeiro.

7.1.6. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da oferta dos CRI deverá ser informado pela Securitizadora à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, exceto se outra forma vier a ser definida pela CVM, e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM nº 476/09.

7.1.7. Caso a oferta pública dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, a Securitizadora deverá realizar a comunicação prevista no subitem 7.1.6 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento.

7.1.8. Os CRI desta Emissão somente poderão ser negociados nos mercados

regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelo investidor.

7.1.9. Os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Profissionais, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública dos CRI perante a CVM, nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400/03 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

7.1.10. Em atendimento aos requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 414/04, a Securitizadora declara que atende a regulamentação relacionada (i) ao cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; (ii) ao dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente; (iii) à identificação, cadastro, registro, operações, comunicação, limites e responsabilidade administrativa referentes aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores. Em observância ao previsto acima, a Securitizadora atesta que observa os procedimentos e obrigações relacionados à atividade de distribuição de valores mobiliários, dispostos nos Capítulos III, VII e VIII da Instrução CVM nº 505/11, na Instrução CVM nº 539/13 e na Instrução CVM nº 301/99.

CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS

8.1. Garantias: As garantias são as seguintes:

8.1.1. Aval: Os Avalistas compareceram na CCB, na condição de avalistas e responsáveis de forma solidária com relação a todas as Obrigações Garantidas da Devedora para com o Cedente nos termos da CCB (“Aval”).

8.1.1.1. Os Avalistas assinaram a CCB e o Contrato de Cessão na qualidade de principais pagadores e devedores solidários, na forma do artigo 264 do Código Civil, anuindo a todos os seus termos e obrigando-se solidariamente por todas as Obrigações Garantidas assumidas pela Devedora na CCB.

8.1.1.2. Os Avalistas deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes do Aval, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, acrescidas dos encargos e despesas incidentes, no 5º (quinto) Dia Útil seguinte ao do recebimento de simples notificação, enviada pelo Cedente, por meio de correspondência ou e-mail, informando o valor das Obrigações Garantidas decorrente da CCB inadimplidas.

8.1.1.3. Na hipótese de cumprimento das obrigações decorrentes do Aval, conforme descrito no item 8.1.1. acima, as Partes desde já acordam que o prazo para pagamento dos CRI será prorrogado até o 10º (décimo) Dia Útil contado da notificação referida no item 8.1.1.2, acima.

8.1.1.4. As Obrigações Garantidas decorrentes da CCB serão cumpridas pelos Avalistas, mesmo que o seu adimplemento não seja exigível da Emitente em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Devedora.

8.1.1.4.1. Os Avalistas reconhecem que (i) eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Devedora não implicará novação ou alteração de suas obrigações na CCB e não suspenderá qualquer ação movida pelo Credor; (ii) deverá pagar o saldo devedor no valor e forma estabelecidos na CCB sem qualquer alteração em razão da

recuperação judicial; e (iii) deverá habilitar na recuperação judicial os valores pagos ao Cedente e se sujeitar a eventual plano de recuperação da Devedora, ainda que esse plano de recuperação altere ou reduza o valor do crédito a ser recebido pelos Avalistas.

8.1.1.5. Os Avalistas reconhecem que os Créditos Imobiliários oriundos da CCB serão transferidos pela Cedente à Emissora, ocasião em que o Aval também será automaticamente transferido aos titulares dos CRI, na qualidade de credores dos Créditos Imobiliários desta CCB.

8.1.1.6. O Aval ora prestado considera-se prestado a título oneroso, uma vez que os Avalistas são sócios de sociedade pertencente ao mesmo grupo econômico da Devedora, de forma que possui interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

8.1.2. Alienação Fiduciária de Imóveis: compreende a alienação fiduciária dos Imóveis, observada a condição suspensiva, conforme o Contratos de Alienação Fiduciária Imóveis.

8.1.2.1. Nos termos da Cláusula 2.8.1. e seguintes da CCB, as alienações fiduciárias dos Imóveis deverão ser aditadas sempre que as condições precedentes para a liberação dos valores dispostos nas Cláusulas 2.8.2., 2.8.3 e 2.8.4, sejam cumpridas, conforme estipulados nas referidas cláusulas.

8.1.3. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: compreende a cessão fiduciária dos direitos creditórios oriundos da totalidade dos aluguéis dos Imóveis, durante todo do prazo da CCB. Caso, até a Data de Vencimento da CCB, quaisquer dos locatários sejam alterados, o respectivo Contrato de Cessão Fiduciária deverá ser aditado para refletir a substituição do locatário em questão, bem como as novas condições da locação.

8.1.3.1. O valor arrecadado mensalmente dos Créditos Cedidos Fiduciariamente deve ser sempre igual ou maior a 130% (cento e trinta por cento) da parcela de Juros Remuneratórios e principal da CCB, calculado conforme cláusula 8.1.3.2., abaixo, sendo que a verificação do atendimento do Índice de Cobertura Mínimo deverá ser realizado no 1º (primeiro) Dia Útil do mês de referência (“Índice de Cobertura Mínimo”).

8.1.3.2. A contar da Data de Integralização, o Índice de Cobertura Mínimo deverá ser calculada conforme fórmula abaixo:

$$\text{Índice de Cobertura Mínimo} = \frac{\text{Recebimentos}}{\text{PMT}}$$

Recebimentos = somatório do total dos recebimentos oriundos da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios na Conta do Patrimônio Separado no mês anterior ao de apuração

PMT = juros e principal pagos no mês anterior ao de apuração

8.1.4. Reforço dos Direitos Creditórios: Na hipótese em que o Índice de Cobertura Mínimo não seja satisfeito, a Devedora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da solicitação por escrito encaminhada pela Securitizadora, informando a respeito do inadimplemento do Índice de Cobertura Mínimo, realizar o reforço de garantia por meio da cessão fiduciária de novos direitos creditórios, desde que observados os critérios previstos no item 8.1.4.1., abaixo (“Novos Direitos Creditórios”), ou realizar a complementação do Índice de Cobertura Mínimo, por meio de depósito de recursos próprios da Emitente na Conta do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da referida solicitação encaminhada pela Securitizadora, no montante necessário para atingir o Índice de Cobertura Mínimo (“Reforço dos Direitos Creditórios”).

8.1.4.1. O Reforço dos Direitos Creditórios deverá encontrar-se perfeitamente formalizado (incluindo a obtenção de todos e quaisquer registros, averbações e autorizações que sejam necessários para assegurar a existência, validade e eficácia, inclusive perante terceiros), por meio da celebração de aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária e, por conseguinte, o Índice de Cobertura Mínimo deverá encontrar-se reenquadrado de acordo com o previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data em que ocorrer a notificação, à Devedora, da ocorrência do respectivo desenquadramento, sendo que os recursos provenientes dos Direitos Creditórios ficarão retidos até o reenquadramento e não serão computados para o cálculo do Índice de Cobertura Mínimo do mês subsequente.

8.1.5. Critérios de Elegibilidade. A Emissora somente vinculará Novos Direitos Creditórios, aos CRI, que atendam aos seguintes critérios de elegibilidade estipulados abaixo (“Critérios de Elegibilidade”):

(i) os novos créditos deverão ser representados por contratos de locação válidos e eficazes;

(ii) os novos contratos de locação apresentados para fins de Reforço dos Direitos Creditórios deverão ser objeto de processo de *due diligence* jurídica que contemplará a análise **(a)** da certidão atualizada da matrícula vintenária do Cartório de Registro de Imóveis competente, **(b)** dos contratos de locação/cessão/comodato e respectivos aditamentos, em relação às áreas privativas e às áreas comuns do imóvel, se houver; e **(c)** das garantias locatícias, caso não sejam prestadas diretamente no próprio contrato de locação/cessão/comodato e auditoria financeira, em termos similares

aos realizados para os Direitos Creditórios, a ser realizada por empresa de auditoria contratada pela Cedente, às suas expensas, cuja conclusão seja satisfatória à Emissora;

(iii) os devedores dos Novos Direitos Creditórios não devem estar sujeitos ao regime de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, insolvência civil ou em situação creditícia desfavorável caracterizada por impontualidade no cumprimento de quaisquer obrigações, devendo satisfazer, ainda, outros requisitos de crédito que razoavelmente venham a ser estipulados pela Emissora; e

(iv) os imóveis objeto dos novos contratos de locação não se encontrem alienados fiduciariamente, ressalvado se em garantia das Obrigações Garantidas.

8.1.5.1. Os Créditos Cedidos Fiduciariamente serão depositados na Conta do Patrimônio Separado.

8.1.5.2. Observado o disposto na Cláusula 8.1.5.3., abaixo, a totalidade dos recursos da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, provenientes de 100% (cem por cento) do valor bruto de impostos devidos pela Emitente em razão do recebimento dos Aluguéis, que circularem na Conta do Patrimônio Separado poderão ser destinados ao adimplemento regular das obrigações desta CCB, de acordo com a faculdade prevista no parágrafo 1º, do artigo 19, da Lei nº 9.514/97, e ao cumprimento de qualquer outra obrigação prevista no Termo de Securitização.

8.1.5.3. Atendidas as condições da Cláusula 8.1.3.1., acima e desde que a Emitente esteja adimplente com o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, os recursos depositados a título da

cessão fiduciária na Conta do Patrimônio Separado, poderão ser liberados em favor da Emitente, a seu exclusivo critério, na conta corrente nº 06700-6, agência 3130, do Banco Itaú Unibanco (“Conta da Emitente”), nos termos do artigo 19, inciso IV, da Lei 9.514/97.

8.1.6. Fundo de Reserva: conforme descrito na Cláusula 6.7., a Emissora está autorizada a constituir, na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, que poderá ser utilizado para arcar com as Despesas (abaixo definidas) em caso de insuficiência de recursos no Fundo de Despesas, bem como para o pagamento dos CRI.

8.1.7. Fundo de Despesas: conforme descrito na Cláusula 6.8., a Emissora está autorizada a constituir, na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas, que deverá ser utilizado para arcar com o pagamento das despesas recorrentes e/ou extraordinárias dos CRI;

8.1.8. Patrimônio Separado e Regime Fiduciário dos CRI: a totalidade dos Créditos Imobiliários, respectivos acessórios e as Garantias, incluindo a Conta do Patrimônio Separado, submetidos ao Regime Fiduciário, que são destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, conforme art. 11 da Lei 9.514/97.

8.1.9. A Securitizadora e o Agente Fiduciário desde já concordam que caberá unicamente à Securitizadora definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, com base na deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Securitizadora, para satisfação das Obrigações Garantidas.

8.2. Substituição das Garantias Reais: Caso, a qualquer momento entre a data de celebração da CCB e o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Devedora queira substituir qualquer uma das Garantias Reais, a Devedora deverá, desde que respeitado o Índice de Cobertura Mínimo, quando aplicável, notificar a Securitizadora manifestando sua intenção e indicando os ativos que serão oferecidos em substituição, sendo certo que a Securitizadora, por sua vez, deverá convocar assembleia dos titulares dos CRI para que estes deliberem sobre tal possibilidade de substituição, bem como sobre os prazos e condições para a referida substituição.

8.2.1. Para que os titulares dos CRI possam deliberar pela substituição ou não da(s) Garantia(s) Real(is), deverá ser apresentado à Emissora e ao Agente Fiduciário, os documentos necessários para a realização de auditoria jurídica sobre o objeto oferecido em substituição, que deverá ser realizada nos mesmos moldes da auditoria jurídica da(s) garantia(s) originária(s), entendidas como as garantias reais dispostas na CCB. A Devedora e/ou o Avalista deverão arcar com os custos e despesas decorrentes da contratação de assessor legal para a efetivação da referida auditoria jurídica.

8.3. Reforço das Garantias Reais: Sem prejuízo das hipóteses de Vencimento Antecipado previstas na Cláusula 9.1. da CCB, a Emissora poderá exigir o reforço, substituição, reposição ou complementação da(s) garantia(s) concedidas, caso estas venham a ser objeto de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa, ou ainda, se comprovadamente sofrerem depreciação, deterioração, desvalorização, turbação ou esbulho, de modo a se tornarem inábeis, impróprias, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o cumprimento das obrigações decorrentes da CCB, a critério da Emissora, ou na hipótese de incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre a concessão do crédito objeto da CCB ou aumento substancial das alíquotas ou valores dos tributos já incidentes nesta data, que em quaisquer dos casos altere adversa e substancialmente as condições da CCB. A nova garantia deverá ser previamente aprovada pela Emissora.

CLÁUSULA NONA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

9.1. Amortização Extraordinária Voluntária: A Emissora poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI.

9.2. Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI: Os CRI serão amortizados extraordinariamente, de forma parcial, ou resgatados antecipadamente de forma total, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, a saber: na ocorrência (i) do Resgate Antecipado previsto no item 3.5. da CCB (“Resgate Antecipado”); (ii) na ocorrência de algum Evento de Vencimento Antecipado disposto no item 9.1 da CCB; (iii) da amortização do saldo da CCB em razão do desenquadramento do Índice de Cobertura Mínimo da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos da Cláusula 7.4.2., da CCB; e/ou (iv) na hipótese de venda de qualquer um do Imóvel dado em garantias, nos termos da cláusula 8.3., acima (“Amortização Obrigatória”).

9.2.1. Fica facultado à Devedora realizar, o resgate do Valor Principal atualizado, na Data de Resgate Antecipado (conforme adiante definida), após o período de 5 (cinco) anos contados da Data de Emissão da CCB (*lock-up*), por livre iniciativa e observado o quanto previsto nos itens 9.2.2. e 9.2.2.1., abaixo (“Data de Resgate Antecipado”), o resgate antecipado parcial ou total, do saldo devedor da CCB (“Resgate Antecipado”), acrescido da Remuneração, de todos os encargos contratuais e legais incidentes até então, observados os subitens abaixo.

9.2.2. Após o período de 5 (cinco) anos contados da Data de Emissão da CCB, na hipótese de Resgate Antecipado, será devido o saldo devedor, acrescidos de multa de pré-pagamento (*break funding fee*) em valor equivalente a 2,00% (dois inteiros por cento) sobre o valor antecipado (“Multa de Pré-Pagamento”).

9.2.2.1. A partir do início do 6º (sexto) ano, contados da Data de Emissão, não será devida Multa de Pré-Pagamento na hipótese de Resgate

Antecipado, desde que referido resgate seja solicitado com 90 (noventa) dias de antecedência.

9.2.2.2. O Resgate Antecipado do saldo devedor da CCB não eximirá a Emitente do pagamento de todos os encargos apurados até a Data de Resgate Antecipado e da Multa de Pré-Pagamento, conforme previsto nesta CCB.

9.2.2.3. Para a realização do Resgate Antecipado, a Devedora deverá notificar a Securitizadora, por escrito, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos, manifestando a sua intenção de realizar o resgate antecipado da CCB.

9.2.3. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover a amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado total dos CRI vinculados ao presente Termo. Neste caso, a Emissora deverá informar aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos, comunicando o evento que ensejará a amortização extraordinária ou resgate antecipado.

9.2.4. A amortização extraordinária parcial será realizada sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento. No caso de amortização extraordinária parcial, uma nova tabela de pagamentos de juros e amortização, com os valores alterados, será elaborada pela Emissora e disponibilizada ao Agente Fiduciário e à B3.

CLÁUSULA DEZ – REGIME FIDUCIÁRIO

10.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e Garantias, incluindo a Conta do Patrimônio Separado, constituindo referidos Créditos

Imobiliários lastro para a presente Emissão de CRI.

10.1.1. O Regime Fiduciário será registrado na Instituição Custodiante das CCI, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

10.2. Segregação: Os Créditos Imobiliários, bem como as respectivas Garantias, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

10.3. Credores da Emissora: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

10.4. Administração do Patrimônio Separado: 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, inclusive mantendo o registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

10.5. Responsabilidade: 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 ONZE – TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Transferência: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora com relação às

obrigações financeiras assumidas na presente Emissão; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas no item 11.2. abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e Garantias, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese em que a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI venha a deliberar por tal liquidação.

11.2. Eventos: A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não, conforme item 11.1. acima:

a) pedido, por parte da Emissora, de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou

b) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora.

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

11.2.2. Na ocorrência de quaisquer dos eventos de que trata o item 10.2. acima, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre a liquidação ou não do Patrimônio Separado. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação ou da comunicação expedida aos Titulares dos CRI.

11.3. Assembleia Relativa ao Patrimônio Separado: Em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do início da administração transitória do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, deverá ser convocada Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, na forma estabelecida na Cláusula Décima Sexta abaixo e na Lei nº 9.514/97.

11.4. Deliberação Relativa ao Patrimônio Separado: A Assembleia Geral dos Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração pela nova companhia securitizadora de créditos imobiliários, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

11.4.1. Na hipótese de a Assembleia Geral deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre (i) o novo administrador do Patrimônio Separado e as regras para sua administração; ou (ii) a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado.

11.5. Caso seja declarado o Vencimento Antecipado da CCB e os pagamentos não ocorram pela Devedora, os bens, direitos e as Garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão das Garantias, a exclusivo critério da Emissora, poderão ser entregues em favor dos Titulares dos CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens, passivos e direitos integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

CLÁUSULA DOZE - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Despesas do Patrimônio Separado: São Despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a)** as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;

- b)** as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;
- c)** as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- d)** os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e Garantias;
- e)** as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; (ii) sejam de responsabilidade das Cedentes; e
- f)** demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

12.2. Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade

da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 12.1. acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

12.2.1. A Devedora se comprometeu, nos termos da CCB, a realizar o pagamento e/ou reembolso de Despesas à Emissora no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação feita pela Emissora neste sentido.

12.3. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nos itens 12.1. e 12.2. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- a)** eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 12.1. acima;
- b)** todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e
- c)** tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

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

12.3.2. Em razão do quanto disposto na alínea “b” do item 12.3. acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem,

exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, a Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos das CCB; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCB; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA TREZE – RISCOS

13.1. Riscos: 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 Devedora e aos próprios CRI, objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento:

Direitos dos Credores da Emissora: A Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis nº

9.514/1997 e 10.931/2004 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001. A Medida Provisória nº 2.158-35, 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 dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto 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 Créditos Imobiliários venham a ser insuficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores;

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 suas Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores;

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, sendo que a ocorrência de qualquer um destes eventos poderá implicar em eventuais prejuízos para os Titulares de CRI;

Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Cedente contra a Devedora e cedidos à Emissora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos montantes devidos conforme o Termo depende do pagamento pela Devedora em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, as Garantias deverão ser executadas, e não há como assegurar que o valor a ser recebido pelos Investidores será suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

Riscos de Inadimplemento: Os pagamentos dos CRI poderão ser afetados pelo atraso ou ausência de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora. O inadimplemento da Devedora, no que se refere a essa obrigação, afetará o recebimento dos Créditos Imobiliários, que são o lastro para o pagamento das amortizações dos CRI.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário: 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. Os Investidores que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.

Adicionalmente, os CRI foram emitidos no âmbito da Instrução CVM nº 476/09 e, desta forma, ficarão bloqueados para negociação no mercado secundário pelo prazo de 90 (noventa) dias da data de subscrição pelos investidores.

Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas, o que inclui, mas não se limita a, a Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira (CPMF);

Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de amortização extraordinária ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;

Risco de Estrutura: A Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma e

pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

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

Risco em Função da Dispensa de Registro: A oferta dos CRI S, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora, responsável pela emissão e distribuição dos CRI, não foram objeto de análise pelas referidas instituições.

Riscos Relativos à Rentabilidade dos Investimentos feitos pela Securitizadora: Os recursos a serem integralizados pelos investidores ficarão aplicados nos ativos descritos na Cláusula 2.5.1. deste Termo, e em caso de virem a ser devolvidos, a Securitizadora não será responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade e/ou prejuízos eventualmente causados aos investidores por conta de tais investimentos.

Risco da Devedora: Considerando que o pagamento dos Créditos Imobiliários está concentrado na Devedora, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômica financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas neste Termo.

Risco de Sinistros nos Imóveis: A ocorrência de catástrofes ou acidentes que impliquem em sinistro total ou parcial nos Imóveis representa um risco para os Investidores na medida em que a deterioração das edificações resulta em uma deterioração do valor dos Imóveis e, conseqüentemente, um eventual prejuízo na hipótese de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis.

Riscos Relativos à Concentração e Pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único investidor venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade dos CRI, passando tal investidor a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais investidores minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo investidor majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento dos investidores minoritários.

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 Geral, os titulares dos 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 dos CRI.

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e

obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Geral: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Geral necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

Risco de a Devedora não repor o Fundo de Reserva: A obrigação de pagamento das despesas de manutenção do Patrimônio Separado, caso não haja recursos suficientes na Conta do Patrimônio Separado é da Devedora e para tanto, foi constituído o Fundo de Reserva, no entanto, caso o Fundo de Reserva seja utilizado e esta venha a não cumprir com a sua obrigação de recomposição do Fundo de Reserva, os titulares dos CRI deliberarão sobre a forma de sua recomposição ou sobre a liquidação antecipada do Patrimônio Separado.

Risco pela Inexistência de Rating: Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros.

Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis objetos da Alienação Fiduciária, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo de Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem

como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.

Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel: Na presente data, as garantias outorgadas, nos termos dos contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis não se encontram devidamente constituída e exequível, na medida em que o contrato não foi registrado no cartório competente. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados no respectivo instrumento, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

Risco referente à formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis: na Data de Emissão a Alienação Fiduciária de Imóveis ainda não estarão constituídas, de forma que, na ocorrência de um eventual inadimplemento durante a fase de constituição, os Investidores terão acesso apenas às demais garantias da Operação, o que poderá não ser suficiente para a quitação da dívida.

Risco referente à formalização da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: na Data de Emissão a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ainda não estará constituída, de forma que, na ocorrência de um eventual inadimplemento durante a fase de constituição, os Investidores terão acesso apenas às demais garantias da Operação, o que poderá não ser suficiente para a quitação da dívida.

Risco referente ao Aval ser prestado por pessoa física: um dos Avalistas da CCB é pessoa física e, em caso de morte, o pagamento estará limitado às forças da herança, feita a partilha, cada herdeiro responde pelas dívidas do falecido dentro das forças da herança, cada herdeiro responde pelas dívidas do falecido dentro das forças da herança e na proporção da parte que lhe coube, e não necessariamente no limite de seu quinhão hereditário. Dessarte, após a partilha, não há cogitar em solidariedade entre os herdeiros

de dívidas divisíveis, por isso caberá ao credor executar os herdeiros pro rata, observando a proporção da parte que coube. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a garantia e conseqüente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

Risco referente ao quórum de aprovação em assembleias e ausência de mecanismo de dissidência: As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais de Titulares dos CRI são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

Risco da não integralização das quotas da SPE: Conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, os recursos provenientes do valor do crédito deverá ser integralmente utilizado pela Devedora para integralizar a sua participação na SPE representativa, na presente data, de 10% (dez por cento) do capital social da SPE, para financiar o desenvolvimento do Empreendimento Habitacional Alvo. Caso ocorra qualquer evento insanável que coloque em risco a aplicação dos recursos na integralização das quotas da SPE poderá ocorrer a descaracterização do lastro dos CRI, podendo a emissão dos CRI lastrado na CCB ser suspensa ou cancelada pela CVM. Nessa hipótese, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores dos CRI.

Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI

pode ser afetada desfavoravelmente.

Risco de Eficácia da Alienação Fiduciária de Imóveis: A Alienação Fiduciária dada em garantia das Obrigações Garantidas poderá ter a eficácia de sua execução diminuída ou mesmo desconstituída, nos termos da Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça –STJ, em relação às unidades do Empreendimento alienadas à terceiros que estejam adimplentes para com suas obrigações contratuais

Efeitos de Pandemia. O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Sars-Cov-2/Covid-19 (COVID-19) em escala global, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, tais surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas tanto pela Emissora quanto pela Devedora, bem como pelos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente, e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente tanto a viabilidade de realização da Oferta Restrita quanto o horizonte de investimento dos Titulares de CRI, caso a Oferta Restrita se efetive.

Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações de condições dos mercados de atuação da Devedora, que é afetada 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.

Riscos da Emissora. A atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliário depende da manutenção de seu registro de Emissora aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às Emissoras abertas, sua autorização poderá ser suspensão ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

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

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

Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis. A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis

Imobiliários. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderá reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora. Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, 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 cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI. O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos do Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em assembleia geral pelos Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

CLÁUSULA QUATORZE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

14.1. Classificação de Risco: Os CRI objeto desta Emissão não foram objeto de análise de classificação de risco pela Agência de Rating.

14.2. Atualização: Não haverá emissão ou atualização do relatório de classificação de risco.

CLÁUSULA QUINZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

15.1. Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

(a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

(b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(c) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(e) conforme declarado pela Cedente no Contrato de Cessão, 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

de celebrar este Termo;

(f) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Cedente ou contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

(g) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis;

(h) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

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

15.1.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

15.2. Obrigações da Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

15.3. Obrigações Adicionais da Emissora: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 30º (trigésimo) dia do mês subsequente, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. O referido relatório mensal deverá incluir o conteúdo constante no Anexo 32-II da Instrução CVM 480/09, devendo ser disponibilizado no sistema

Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN

15.4. Informações: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

15.5. Contratação de Banco Mandatário: A Emissora se obriga a manter contratada, durante a vigência deste Termo, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco mandatário e banco liquidante, na hipótese da rescisão do contrato vigente para tais serviços.

15.6. Declarações Regulamentares: As declarações exigidas da Emissora, do Agente Fiduciário e do Coordenador Líder, nos termos da regulamentação aplicável, constam dos Anexos deste Termo, os quais são partes integrantes e inseparáveis do presente instrumento.

15.6.1. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

CLÁUSULA DEZESSEIS – AGENTE FIDUCIÁRIO

16.1. Nomeação: 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.

16.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- a)** aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;

- b)** não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução CVM nº 583/16;

- c)** sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o §3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/76 e o artigo 6º da Instrução CVM nº 583/16;

- d)** ter analisado, diligentemente, os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização;

- e)** 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;

- f)** a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

- g)** não tem qualquer ligação com a Emissora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções;

- h)** recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder; e

- i)** nos termos do artigo 6º, §2º, da Instrução CVM nº 583/16, verificou que atua em outras emissões de títulos ou valores mobiliários da Emissora, as quais se

encontram descritas e caracterizadas no Anexo IX deste Termo de Securitização.

16.3. Atribuições do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

- a)** exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade com os Investidores;
- b)** proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens;
- c)** renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar imediata convocação da assembleia prevista no artigo 7^a da Instrução CVM nº 583/16, para deliberar sobre sua substituição;
- d)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- e)** verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- f)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI (com cópia para a Devedora), no relatório anual de que trata a alínea (t) abaixo, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- g)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, por meio das informações encaminhadas pela Emissora sobre o assunto;

h) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições dos CRI;

i) verificar a regularidade da constituição de garantias reais, flutuantes e fidejussórias, se aplicável, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos deste Termo de Securitização, tendo em vista que a Alienação Fiduciária não foi registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, o que ocorrerá no prazo previsto nos Documentos da Operação. Dessa forma, a Emissora não possui, de fato, direitos sobre o objeto da garantia na data de assinatura do presente Termo de Securitização, conforme orientação do Ofício-Circular CVM/SER nº 02/2019. Por fim, segundo convencionados pelas partes no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel, o Imóvel poderá ser suficiente em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução da Alienação Fiduciária de Imóvel, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros.

j) examinar proposta de substituição dos bens dados em garantia, se aplicável, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

k) intimar, por escrito e conforme o caso, a Emissora e/ou a Devedora, a reforçar a garantia dada, se aplicável, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

l) solicitar, por escrito e 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 ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza o domicílio ou a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora;

- m)** solicitar, por escrito e quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;

- n)** convocar, quando necessário, assembleia geral dos Titulares dos CRI, através de anúncio publicado pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;

- o)** comparecer às assembleias gerais dos Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

- p)** manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços, inclusive mediante gestões junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;

- q)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no presente Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigação de fazer e de não fazer;

- r)** comunicar aos Investidores sobre qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no presente Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a eventuais garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora e/ou pela Devedora, e indicando as consequências para os Investidores e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência do inadimplemento.

- s)** elaborar relatório destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, §1º, "b" da Lei nº 6.404/76 e o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações referentes à Emissora de acordo com o Anexo 15 da Instrução CVM

583/16.

t) colocar o relatório de que trata o inciso anterior à disposição dos Titulares dos CRI no prazo máximo de 4 (meses) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, em sua página na rede mundial de computadores, pelo período de 3 (três) anos, em cumprimento a Instrução CVM 583 artigo 15 e seus parágrafos;

u) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos bens e direitos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583; e

v) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 02/19, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

16.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo à título de honorários pela prestação dos serviços, serão devidas parcelas anuais de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data da Primeira Integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais na mesma data dos anos subsequentes atualizadas anualmente, pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculada pro rata die, se necessário. A primeira parcela de

honorários será devida ainda que a Emissão não seja integralizada, a título de estruturação e implantação.

16.4.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução das garantias (se houver), participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das garantias (se houver), de prazos e fluxos de pagamento e Remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, vencimento antecipado e/ou evento de inadimplemento, resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado, conforme o caso, e, conseqüentemente, resgate antecipado dos CRI e de Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos Documentos da Operação, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

16.4.2. A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, autenticações de

documentos, reconhecimento de firmas, despachantes para obtenção de certidões, registros, correios, cópias xerográficas, ligações interurbanas, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas previamente, por escrito.

16.4.3. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 16.4., acima, estará sujeita a 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, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

16.4.4. A remuneração definida no item 16.4. acima será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de cumprimentos de obrigações da Emissora (o que não inclui o pagamento de honorários de terceiros especialistas, tais como auditores independentes, advogados, consultores financeiros, entre outros), e desde que o Patrimônio Separado disponha de recursos suficientes para efetuar o referido pagamento.

16.4.5. Os valores serão acrescidos das alíquotas dos tributos incidentes sobre a remuneração ISS, PIS, COFINS, IR, CSLL e outros que porventura venham a incidir, nas alíquotas vigentes nas respectivas datas de pagamento.

16.4.6. As remunerações também não incluem a remuneração e as eventuais despesas incorridas pelo Agente Fiduciário com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do patrimônio separado constitutivo do lastro

da emissão dos CRI, inclusive as despesas referentes a sua transferência para outra entidade que opere no sistema financeiro imobiliário, caso o Agente Fiduciário venha a assumir a gestão do Patrimônio Separado.

16.4.7. No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI, e posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora, desde que devidamente comprovadas. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos interesses dos titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

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

16.4.9. Caso a totalidade dos CRI seja resgatada antecipadamente, será devido, na data do resgate antecipado, o valor correspondente a 3 (três) meses de remuneração do Agente Fiduciário.

16.4.10. O pagamento das despesas referidas na Cláusula 16.4 acima será

realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário, acompanhadas de cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após prévia aprovação, se assim possível, da despesa por escrito pela Devedora e/ou Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado.

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

16.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contado da ocorrência de qualquer desses eventos, assembleia geral dos titulares dos CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

16.6. Hipóteses de Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- b) pelo voto dos titulares dos CRI;
- c) por deliberação em assembleia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/97; e
- d) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas no item 16.3. acima.

16.7. Novo Agente Fiduciário: O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 16.6. acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

16.8. Aditamento ao Termo: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento a este Termo e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

16.9. Fraude ou Adulteração: Caberá a Emissora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário não será responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

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

CLÁUSULA DEZESSETE – ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CRI

17.1. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral dos Titulares dos CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI (“Assembleia Geral”).

17.2. Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, conforme alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

17.3. A Assembleia Geral poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM e/ou por Investidores que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

17.4. A convocação da assembleia geral dos Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado em um jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, por 3 (três) vezes, sendo que o prazo mínimo de antecedência da primeira convocação será de 15 (quinze) dias e o da segunda convocação de 8 (oito) dias, exceto nos casos de liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser observado o prazo mínimo de antecedência da primeira convocação de 20 (vinte) dias.

17.5. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

17.6. A Assembleia Geral será instalada: (i) em primeira convocação com a presença de Titulares de CRI que representem metade mais um, no mínimo, dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, com qualquer número de CRI em Circulação presentes.

17.7. Cada CRI em Circulação conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

17.8. Exceto se diversamente disposto neste Termo de Securitização, para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Os votos em branco deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral.

17.9. A presidência da Assembleia Geral caberá (i) ao representante da Securitizadora presente à Assembleia Geral; (ii) ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM; (iii) ao representante do Agente Fiduciário presente à Assembleia Geral; ou (iv) quaisquer outros terceiros que os Titulares dos CRI vierem a indicar.

17.10. A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderá(ão) convocar representantes da

Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das assembleias gerais dos Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

17.11. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as assembleias gerais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

17.12. Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização, as deliberações serão tomadas: (a) em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria dos CRI em Circulação; e (b) em segunda convocação, pela maioria dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral, desde que presentes votantes que representem, pelo menos, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

17.13. As deliberações relativas aos seguintes temas deverão ser aprovadas por Investidores que representem, pelo menos, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação: (i) a alteração das datas de pagamento de principal e Remuneração dos CRI; (ii) a alteração da Remuneração ou do principal dos CRI; (iii) a alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) quaisquer alterações na CCB que alterem as condições dos Créditos Imobiliários; (v) a alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (vi) a criação de hipóteses de resgate antecipado e/ou amortização extraordinária dos CRI e/ou à alteração dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas neste Termo de Securitização ou Eventos de Vencimento Antecipado previstos na CCB; (vii) a alteração de quaisquer dos quóruns de deliberação dos Investidores em Assembleia Geral previstos neste Termo de Securitização; e (viii) a renúncia prévia a direitos dos Titulares dos CRI ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou Devedora.

17.13.1. Caso haja alteração na legislação e/ou nas práticas contábeis aplicáveis à elaboração das demonstrações financeiras da Devedora que possa: (i) alterar as definições estipuladas na CCB e/ou (ii) o resultado do cálculo de tais

definições, a Devedora (a) comunicará a Emissora os Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário, sobre a referida alteração no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da publicação oficial da nova regra ou prática contábil aplicável; e (b) concomitantemente, sugerirá à Emissora com cópia para o Agente Fiduciário os novos Índices Financeiros e/ou definições. Nessa hipótese, a Emissora deverá convocar assembleia geral de Titulares dos CRI para discutir e deliberar sobre a proposta de alteração dos Índices Financeiros e/ou definições à luz das novas regras ou práticas contábeis, observando-se, para este caso, o quórum estabelecido na Cláusula 17.12. acima.

17.14. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à assembleia geral de Titulares dos CRI ou do voto proferido nas respectivas assembleias gerais de Titulares dos CRI.

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

17.16. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por esta manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI.

17.17. Os Documentos da Operação poderão ser alterados sempre que, e somente:

(a) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores;

(b) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e

(c) em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes signatárias, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

17.18. As atas lavradas das assembleias gerais apenas serão publicadas na forma de extrato no “site” da Emissora, sendo encaminhadas à CVM via sistema “Empresas.Net”, não sendo necessária a sua publicação em jornais de grande circulação, salvo se os Titulares dos CRI deliberaram pela publicação de determinada ata.

17.18.1. Todas as despesas com as publicações de quaisquer atas de assembleias gerais serão arcadas direta ou indiretamente, pelo Fundo de Reserva, conforme previsto no presente Termo de Securitização.

17.19. As Assembleias Gerais que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis dos Patrimônios Separados, em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social, serão convocadas, nos termos deste Termo de Securitização, com a publicação conforme previsto na Cláusula 17.1. acima, no qual a Emissora divulga suas informações societárias.

17.19.1. Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares de CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Geral.

17.19.2. A Assembleia Geral que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis dos Patrimônios Separados, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso referida Assembleia Geral não seja instalada em primeira e segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Geral serão arcados pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão, e na sua inadimplência pelos Patrimônios Separados.

17.19.3. O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término em 30 de junho de cada ano (“Encerramento do Exercício Social”).

17.20. As Assembleias Gerais que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas conforme previsto na Cláusula 17.22. abaixo.

17.21. Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares de CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Geral.

17.22. A Assembleia Geral que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso referida Assembleia Geral não seja instalada, inclusive em primeira e segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Geral serão arcados pela Devedora, e na sua inadimplência pelo Patrimônio Separado.

17.23. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes

no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

CLÁUSULA DEZOITO – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

18.1. 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.

18.1.1. Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”):

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A princípio, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições

financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de IRRF e na declaração de ajuste anual (artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033).

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, inciso II, da Lei 8.981). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF, desde que declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981).

No caso de pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil (e não sujeitas a regras especiais de isenção ou imunidade), o rendimento deverá ser computado na base de cálculo do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“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. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas em geral, corresponde a 9% (nove por cento), sendo que para as pessoas jurídicas financeiras e entidades equiparadas a alíquota foi majorada para 20% (vinte por cento) no período compreendido entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. No caso das cooperativas de crédito, a alíquota da CSLL é de 17% (dezessete por cento) para o período entre 1º de outubro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, sendo reduzida a 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do IRPJ devido, gerando o direito à compensação quando da apuração do IRPJ (ou ainda restituição, se for o caso).

As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas de imposto de renda.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução 4.373, emitida pelo Conselho Monetário Nacional em 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento). No caso de investidor não-residente no Brasil que seja pessoa física, aplica-se a mesma isenção do IRRF aplicável aos residentes pessoas físicas.

18.1.2. Imposto sobre Operações Financeiras (“IOF”):

IOF sobre Operações Financeiras de Câmbio (“IOF/Câmbio”):

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução 4373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do

IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

IOF sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários (“IOF/Títulos”):

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

18.1.3. Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”):

O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a estas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante ao regime cumulativo, a contribuição ao PIS incide à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e a COFINS incide à alíquota de 3% (três por cento) ou 4% (quatro por cento), conforme o caso. No regime não-cumulativo do PIS: (i) a alíquota aplicável é de 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento) para o PIS e 7,6% (sete inteiros e sessenta centésimos por cento) para a COFINS; e (ii) o valor das contribuições apurado pode ser compensado com créditos

decorrentes de certos custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI aos investidores pessoas jurídicas constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) para o PIS e 4% (quatro por cento) para a COFINS, nos termos do Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme alterado.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, como regra geral, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face à revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, revogado em decorrência da declaração de inconstitucionalidade de referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

É importante ressaltar que, no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Economia Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

18.2. Tributação: Serão de responsabilidade dos Titulares de CRI 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.

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias.

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

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por investidores pessoas físicas fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a investidores pessoa

jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

Os investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000). Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

Nos casos de CRI emitidos observando o disposto no artigo 1º, parágrafo 1º-A, inciso III, da Lei nº 12.431/11, fica reduzida a zero a alíquota do IRF sobre os rendimentos auferidos por investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em tais CRI de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, exceto em país que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).

(ii) IOF

Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 0% (zero por cento). Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate,

repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Regra geral, para as operações cujo resgate, cessão ou repactuação ocorra após o período de 30 (trinta) dias contados da data de sua aquisição, haverá isenção do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários.

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção do e o recolhimento do IRRF.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos investidores e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro Dia Útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido pagamento.

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

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS pois de acordo com a Medida Provisória nº 135, convertida na Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi elevada para 7,6%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto nº 5.442/2005.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/09, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o vigésimo quinto dia do mês subsequente ao de aferimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

CLÁUSULA DEZENOVE – PUBLICIDADE

19.1. Publicidade: Os fatos, atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI e assembleias gerais deverão ser divulgados (i) publicação no jornal em que a Emissora pública seus atos societários e no “DOE – Diário Oficial do Estado” e/ou no portal de notícias com página na rede mundial de computadores do jornal em que a Emissora pública seus atos societários, devendo a Emissora notificar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 10 (dez) dias corridos antes da sua ocorrência e no caso de edital de convocação publicado por 3 (três) vezes no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para publicação dos seus atos societários, respeitadas as demais regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais de acionistas constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e deste Termo de Securitização; ou conforme aplicável e legislação em vigor (ii) na página da rede mundial de computadores da Securitizadora e no Sistema Empresas.Net, nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações e da Deliberação da CVM n.º 829, de 30 de setembro de 2019, sendo encaminhados ao Agente Fiduciário e a divulgação comunicada à B3. As convocações para as respectivas Assembleias Gerais deverão ser disponibilizadas na página da rede mundial de computadores da Securitizadora e no Sistema Empresas.Net, nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações e da Deliberação da CVM n.º 829, de 30 de setembro de 2019, sendo encaminhados ao Agente Fiduciário e a divulgação comunicada à B3.

CLÁUSULA VINTE - REGISTRO DO TERMO

20.1. Registro: Este Termo será entregue para Instituição Custodiante das CCI, nos termos do parágrafo único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, para que seja registrado pela Instituição Custodiante o Regime Fiduciário instituído pelo presente Termo, mencionando o Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários estão afetados.

CLÁUSULA VINTE E UM – NOTIFICAÇÕES

21.1. Comunicações: Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e

pedidos na forma deste Termo deverão ser feitos por escrito (por mensagem eletrônica - e-mail) e serão considerados válidos (a) conforme comprovados através de recibo assinado pelo destinatário da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de entrega de correspondência, através do comprovante de entrega; ou (b) quando realizadas por mensagem eletrônica (e-mail), desde que o remetente receba confirmação do recebimento do e-mail. Deverão ser endereçados da seguinte forma:

Para a Emissora:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, Conjunto 92, Jardim Paulista
CEP 01.451-902 – São Paulo – SP

At.: Marcos Ribeiro do Valle Neto / Controladoria e Backoffice

Telefone: (11) 3074-4900

Correio eletrônico: mrvalle@habitasec.com.br / monitoramento@habitasec.com.br

Para o Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, Conjunto 202

Jardim Paulistano – CEP 01452-000

São Paulo – SP

At.: Eugênia Souza / Caroline Tsuchiya / Marcio Teixeira

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br; pu@vortex.com.br

Website: <https://www.vortex.com.br/>

21.2. Aviso de Recebimento: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo, ou por comprovante digital, no caso de comunicação via e-mail.

21.3. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas,

o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, poderá ocorrer através da plataforma VX Informa, disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website: <https://vortex.com.br>.

CLÁUSULA VINTE E DOIS - DISPOSIÇÕES GERAIS

22.1. Informações: Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados por meio deste Termo.

22.2. Divisibilidade: Na hipótese de qualquer disposição deste Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Emissora e o Agente Fiduciário a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

22.3. Ausência de Vícios: A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo.

22.4. Em nenhuma circunstância, a Emissora ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Titulares de CRI, a Cedente e/ou a Devedora, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Emissora, exceto na hipótese comprovada de dolo da Emissora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo da Emissora, conforme o caso, e é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Emissora nos 12 (doze) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

22.5. Assinatura Eletrônica: A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Termo de Securitização e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais. Nesse caso, a data de assinatura deste Termo de Securitização (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas. A Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Termo de Securitização (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA VINTE E TRÊS – DO FORO

23.1. Legislação Aplicável: Este Termo será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

23.2. Eleição de Foro: Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas ou fundadas neste Termo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

São Paulo, 20 de agosto de 2020.

(Página de assinatura 1/2 do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*” celebrado em 20 de agosto de 2020, entre a True Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto

Cargo: Diretor

Nome: Rodrigo Faria Estrada

Cargo: Diretor

(Página de assinatura 2/2 do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*” celebrado em 20 de agosto de 2020, entre a Habitasec Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Caroline Tsuchiya Silva

Cargo: Procuradora

Nome: Marcio Lopes dos Santos Teixeira

Cargo: Procurador

TESTEMUNHAS:

Nome: Paulo Henrique Cândido Barbosa

CPF: 014.530.421-30

Nome: Lucas de Jesus Clarim

CPF: 109.323.276-56

ANEXO I – TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Período	Data de Vencimento do CRI	Preço Unitário (P.U.) (SDi) - 188ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	20/08/2020	R\$1.000,00		
1	22/09/2020	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
2	22/10/2020	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
3	24/11/2020	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
4	22/12/2020	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
5	22/01/2021	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
6	23/02/2021	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
7	23/03/2021	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
8	23/04/2021	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
9	24/05/2021	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
10	22/06/2021	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
11	22/07/2021	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
12	24/08/2021	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
13	22/09/2021	R\$997,65	0,2352%	Sim
14	22/10/2021	R\$995,28	0,2376%	Sim
15	23/11/2021	R\$992,89	0,2401%	Sim
16	22/12/2021	R\$990,48	0,2426%	Sim
17	24/01/2022	R\$988,05	0,2451%	Sim
18	22/02/2022	R\$985,61	0,2476%	Sim
19	22/03/2022	R\$983,14	0,2502%	Sim
20	25/04/2022	R\$980,65	0,2529%	Sim
21	24/05/2022	R\$978,15	0,2555%	Sim
22	22/06/2022	R\$975,62	0,2582%	Sim
23	22/07/2022	R\$973,08	0,2609%	Sim
24	23/08/2022	R\$970,51	0,2637%	Sim

Período	Data de Vencimento do CRI	Preço Unitário (P.U.) (SDi) - 188ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
25	22/09/2022	R\$967,92	0,2665%	Sim
26	24/10/2022	R\$965,32	0,2693%	Sim
27	22/11/2022	R\$962,69	0,2722%	Sim
28	22/12/2022	R\$960,04	0,2751%	Sim
29	24/01/2023	R\$957,37	0,2781%	Sim
30	23/02/2023	R\$954,68	0,2811%	Sim
31	22/03/2023	R\$951,97	0,2841%	Sim
32	25/04/2023	R\$949,23	0,2872%	Sim
33	23/05/2023	R\$946,48	0,2903%	Sim
34	22/06/2023	R\$943,70	0,2934%	Sim
35	24/07/2023	R\$940,90	0,2967%	Sim
36	22/08/2023	R\$938,08	0,2999%	Sim
37	22/09/2023	R\$935,24	0,3032%	Sim
38	24/10/2023	R\$932,37	0,3065%	Sim
39	22/11/2023	R\$929,48	0,3099%	Sim
40	22/12/2023	R\$926,57	0,3134%	Sim
41	23/01/2024	R\$923,63	0,3168%	Sim
42	22/02/2024	R\$920,67	0,3204%	Sim
43	22/03/2024	R\$917,69	0,3240%	Sim
44	23/04/2024	R\$914,68	0,3276%	Sim
45	22/05/2024	R\$911,65	0,3313%	Sim
46	24/06/2024	R\$908,60	0,3350%	Sim
47	23/07/2024	R\$905,52	0,3388%	Sim
48	22/08/2024	R\$902,42	0,3427%	Sim
49	24/09/2024	R\$899,29	0,3466%	Sim
50	22/10/2024	R\$896,14	0,3506%	Sim
51	22/11/2024	R\$892,96	0,3546%	Sim

Período	Data de Vencimento do CRI	Preço Unitário (P.U.) (SDi) - 188ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
52	24/12/2024	R\$889,76	0,3587%	Sim
53	22/01/2025	R\$886,53	0,3629%	Sim
54	24/02/2025	R\$883,27	0,3671%	Sim
55	24/03/2025	R\$879,99	0,3714%	Sim
56	23/04/2025	R\$876,69	0,3757%	Sim
57	22/05/2025	R\$873,35	0,3801%	Sim
58	24/06/2025	R\$869,99	0,3846%	Sim
59	22/07/2025	R\$866,61	0,3892%	Sim
60	22/08/2025	R\$863,20	0,3938%	Sim
61	23/09/2025	R\$859,76	0,3985%	Sim
62	22/10/2025	R\$856,29	0,4033%	Sim
63	24/11/2025	R\$852,79	0,4081%	Sim
64	23/12/2025	R\$849,27	0,4130%	Sim
65	22/01/2026	R\$845,72	0,4181%	Sim
66	24/02/2026	R\$842,14	0,4231%	Sim
67	24/03/2026	R\$838,54	0,4283%	Sim
68	23/04/2026	R\$834,90	0,4336%	Sim
69	22/05/2026	R\$831,24	0,4389%	Sim
70	23/06/2026	R\$827,54	0,4444%	Sim
71	22/07/2026	R\$823,82	0,4499%	Sim
72	24/08/2026	R\$819,72	0,4979%	Sim
73	22/09/2026	R\$815,58	0,5044%	Sim
74	22/10/2026	R\$811,41	0,5110%	Sim
75	24/11/2026	R\$807,21	0,5177%	Sim
76	22/12/2026	R\$802,98	0,5245%	Sim
77	22/01/2027	R\$798,71	0,5315%	Sim
78	23/02/2027	R\$794,41	0,5386%	Sim

Período	Data de Vencimento do CRI	Preço Unitário (P.U.) (SDi) - 188ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
79	23/03/2027	R\$790,07	0,5458%	Sim
80	23/04/2027	R\$785,70	0,5532%	Sim
81	24/05/2027	R\$781,30	0,5607%	Sim
82	22/06/2027	R\$776,86	0,5683%	Sim
83	22/07/2027	R\$772,38	0,5761%	Sim
84	24/08/2027	R\$767,55	0,6254%	Sim
85	22/09/2027	R\$762,68	0,6344%	Sim
86	22/10/2027	R\$757,77	0,6435%	Sim
87	23/11/2027	R\$752,83	0,6528%	Sim
88	22/12/2027	R\$747,84	0,6623%	Sim
89	24/01/2028	R\$742,82	0,6720%	Sim
90	22/02/2028	R\$737,75	0,6820%	Sim
91	22/03/2028	R\$732,64	0,6921%	Sim
92	25/04/2028	R\$727,50	0,7025%	Sim
93	23/05/2028	R\$722,31	0,7131%	Sim
94	22/06/2028	R\$717,08	0,7239%	Sim
95	24/07/2028	R\$711,81	0,7350%	Sim
96	22/08/2028	R\$706,17	0,7926%	Sim
97	22/09/2028	R\$700,48	0,8052%	Sim
98	24/10/2028	R\$694,75	0,8182%	Sim
99	22/11/2028	R\$688,97	0,8315%	Sim
100	22/12/2028	R\$683,15	0,8452%	Sim
101	23/01/2029	R\$677,28	0,8592%	Sim
102	22/02/2029	R\$671,37	0,8735%	Sim
103	22/03/2029	R\$665,40	0,8882%	Sim
104	24/04/2029	R\$659,39	0,9033%	Sim
105	22/05/2029	R\$653,33	0,9188%	Sim

Período	Data de Vencimento do CRI	Preço Unitário (P.U.) (SDi) - 188ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
106	22/06/2029	R\$647,23	0,9347%	Sim
107	24/07/2029	R\$641,07	0,9510%	Sim
108	22/08/2029	R\$634,53	1,0206%	Sim
109	24/09/2029	R\$627,93	1,0394%	Sim
110	23/10/2029	R\$621,29	1,0586%	Sim
111	22/11/2029	R\$614,59	1,0785%	Sim
112	24/12/2029	R\$607,83	1,0989%	Sim
113	22/01/2030	R\$601,02	1,1199%	Sim
114	22/02/2030	R\$594,16	1,1416%	Sim
115	22/03/2030	R\$587,25	1,1640%	Sim
116	23/04/2030	R\$580,28	1,1871%	Sim
117	22/05/2030	R\$573,25	1,2109%	Sim
118	24/06/2030	R\$566,17	1,2355%	Sim
119	23/07/2030	R\$559,03	1,2609%	Sim
120	22/08/2030	R\$0,00	100,0000%	Sim

ANEXO II – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 20 de agosto de 2020
--------------------------------------	--

SÉRIE	HARTE 01	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	-------------	---------------	----	--------------------	----------

1.EMISSIONA							
RAZÃO SOCIAL: Habitasec Securitizadora S.A.							
CNPJ/MF: 12.130.744/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894							
COMPLEMENTO	9º andar, Conjunto 92, Jardim Paulistan o,	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01451-902

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277							
COMPLEMENTO	2º andar, Conju nto 202, Jardi	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01452-000

	m Paulis tano,						
--	----------------------	--	--	--	--	--	--

3.DEVEDORA

RAZÃO SOCIAL: Harte Investimentos e Participações Ltda.

CNPJ/MF: 00.287.541/0001-42

ENDEREÇO: Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1470

COMPLEMENTO	Conjunto 902, Vila Olímpia	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.548- 005
-------------	----------------------------------	--------	-----------	----	----	-----	----------------

4. CREDOR ORIGINAL

RAZÃO SOCIAL: QI Sociedade de Crédito Direto S.A.

CNPJ/MF: 32.402.502/0001-35

ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2391

COMPLEMENTO	1º andar, Conjunto 12, Parte,	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS	CEP	01.452- 000
-------------	-------------------------------------	--------	-----------------	----	----	-----	----------------

5. AVALISTA I

Nome: Santa Edwiges Investimentos EIRELI

CNPJ/ME: 12.868.513/0001-06

ENDEREÇO: Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1470

COMPLEMENTO	Conjunto 903, 9º andar, Sala 1, Vila Olímpia	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.548- 005
-------------	--	--------	--------------	----	----	-----	----------------

6. AVALISTA II

Nome: Eduard Maria Constantin Heinrich Friedrich Alfred Schonburg

CPF/ME: 099.710.938-63							
ENDEREÇO: Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1470							
COMPLEMENTO	Conjunto 902, Vila Olímpia	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS	CEP	04548-005

7.TÍTULO

Cédula de Crédito Bancário nº 2008314416/HIE, emitida pela Harte Investimentos e Participações Ltda. em favor da QI Sociedade de Crédito Direto S.A., em 20 de agosto de 2020.

8.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: Até R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais).

9.VALOR NOMINAL DA CCI: Até R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais).

10.IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

O imóvel objeto da matrícula nº 176.448, do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Olimpíadas, nº 66, Jardim Paulista, CEP 04551-000;

O Imóvel objeto da matrícula nº 397.078, do 11º Registro de Imóveis de São Paulo – SP, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 4555, Morumbi, CEP 04730-090; e

O imóvel objeto da matrícula nº 164.599, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí, localizado na Cidade de Jundiaí, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro João Fernandes Gimenes Molina, nº 2001, no PIB Jundiaí – Parque Industrial Bandeirantes, CEP 13213-080.

11.CONDIÇÕES DA EMISSÃO

11.1. PRAZO	3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias, a contar da Data de Emissão.
11.2. DATA DA CONSTITUIÇÃO DO CRÉDITO	20 de agosto de 2020
11.3. VALOR DE EMISSÃO	Até R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais).
11.4. VALOR DE CESSÃO	Até R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais).
11.5. DATA DE PAGAMENTO INICIAL	21 de setembro de 2020
11.6. TIPO DE CORREÇÃO	N/A
11.7. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Não há.
11.8. REMUNERAÇÃO E REAJUSTES	Juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada Taxa DI, abaixo definida, acrescido de <i>spread</i> de 6,25% (seis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano (CDI + 6,25% a.a.), base 252 (duzentos e cinquenta dois) dias úteis, desde a data primeira integralização dos CRI até a data do efetivo pagamento.
11.9. DATA DE VENCIMENTO FINAL	21 de agosto de 2030
11.10. ENCARGOS MORATÓRIOS	Na hipótese de descumprimento de obrigação pecuniária assumida na CCB, incidirão sobre os valores em atraso, além da Remuneração prevista no item 10.9 acima e eventuais multas previstas na CCB, a partir da data de vencimento até a data de efetivo pagamento: (a) multa moratória de 2% (dois por cento); e (b) juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, conforme estipulado no item 6.1 da CCB.
11.11. PERIODICIDADE DE	Mensal.

PAGAMENTO DOS JUROS	
11.12. PERIODICIDADE DA CORREÇÃO DO ATIVO NO SISTEMA B3	N/A
11.13. RESGATE ANTECIPADO	Na ocorrência de resgate antecipado, previsto no item 1.3 da CCB.
11.14. CRITÉRIO DO CÁLCULO DE JUROS	Conforme cláusula 1.6 da CCB.
11.15. INCORPORAÇÃO DE JUROS	Conforme item 12 abaixo
11.16. PERIODICIDADE DE JUROS	Conforme item 12 abaixo
11.17. AMORTIZAÇÃO	Conforme item 12 abaixo
11.18. FRACIONAMENTO	Não há.

12.GARANTIAS

Não há.

ANEXO III – IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTOS ALVO

Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso Recebido	Valor Aproximado (R\$)	Data Estimada	Lastro	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
The Frame Vila Nova Conceição	Avenida Hélio Pelegrino, nº 578, Vila Nova Conceição CEP 04513-100, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo	228.450 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP	100%	R\$ 9.000.000,00	Outubro/2022	Construção	Em andamento	Não	Sim

ANEXO IV – DECLARAÇÃO DA EMISSORA

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, Conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.352.068, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de Emissora e distribuidora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 188ª Série da 1ª Emissão da HABITASEC SECURITIZADORA S.A. ("Emissão"), declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, Conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, devidamente inscrito no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante JUCESP sob o NIRE nº 35.229.235.874, na qualidade de agente fiduciário dos CRI e com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações que prestou no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 188ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.

São Paulo, 20 de agosto de 2020.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO V – DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, Conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, devidamente inscrito no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante JUCESP sob o NIRE nº 35.229.235.874, neste ato representada na forma de seu Contato Social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 188ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, Conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.352.068 ("Emissora"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476/09"), em que a própria Emissora atua como instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que, nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM nº 414/04") verificou, em conjunto com a Emissora, responsável pela distribuição pública dos CRI e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, 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 para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 188ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.".

São Paulo, 20 de agosto de 2020.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: _____

Cargo:

ANEXO VI – DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DAS CCI

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, Conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, devidamente inscrito no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante JUCESP sob o NIRE nº 35.229.235.874, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Instituição Custodiante”), nomeada nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária e Fidejussória, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, formalizada em 20 de agosto de 2020 pela **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, Conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.352.068 (“Escritura de Emissão” e “Emissora”, respectivamente) e, por meio da qual as cédulas de crédito imobiliário representativas dos Créditos Imobiliários (“CCI”) foram emitidas, **DECLARA**, para os devidos fins que:

(I) lhe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão de CCI, a qual encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei 10.931/04”);

(II) conforme disposto no Termo de Securitização (abaixo definido), as CCI se encontram devidamente vinculadas aos certificados de recebíveis imobiliários da 188ª Série da 1ª Emissão da Emissora (“CRI”), sendo os CRI lastreados pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, tendo sido instituído regime fiduciário pela Emissora, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei 9.514/97”); e

(III) o Termo de Securitização, foi registrado na Instituição Custodiante, na forma

do artigo 7º, §1º, “ii” da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM nº 414/04”).

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização da 188ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., celebrado em 20 de agosto de 2020 (“Termo de Securitização”).

São Paulo, 20 de agosto de 2020.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

Por:

Cargo:

**ANEXO VII - DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, Conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000CNPJ nº: 22.610.500/0001-88

Representado neste ato por sua diretora estatutária: Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroga Número do Documento de Identidade: 15461802000-0 SSP/MA

CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI

Número da Emissão: 1ª

Número da Série: 188ª

Emissor: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Quantidade: Até 8.000 (oito mil)

Forma: Nominativa escritural

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

São Paulo, 20 de agosto de 2020.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

Nome/Cargo:

ANEXO VIII – OUTRAS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Na data de celebração deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões:

Tip o	Emissor	Código If	Valor	Quantid ade	Remunera ção	Emiss ão	Sér ie	Data de Emissã o	Vencime nto	Apelido	Inadimplem ento no Período	Garantia s
CR I	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	16K08126 93	31.250.000 ,00	31.250	IPCA + 8,29 %	1	71	07/11/2 016	03/11/20 31	SHOPPIN G PARQUE BARUERI I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CR I	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	16K08127 83	31.250.000 ,00	31.250	IPCA + 829,00 %	1	72	07/11/2 016	03/11/20 31	SHOPPIN G PARQUE BARUERI II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Alienação Fiduciária de

												Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CR I	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	17G08937 88	6.200.000, 00	6.200	IPCA + 12,00 %	1	83	07/07/2 017	15/07/20 24	IBIRAPITA NGA ARAUCARI A	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CR I	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	17G09131 78	6.200.000, 00	6.200	IPCA + 12,00 %	1	89	07/07/2 017	15/07/20 24	IBIRAPITA NGA CEREJEIR A	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CR I	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	17H00867 05	60.000.000 ,00	60.000	IGPM + 12,00 %	1	86	09/08/2 017	20/08/20 22	SAO JOSE	Adimplente	Coobriga ção, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança,

												Alienação Fiduciária de Ações
CR A	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	CRA01700 6SJ	25.000.000 ,00	2.500	CDI + 3,00 %	1	1	06/09/2 017	14/06/20 19	MOINHO IGUAÇU	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	16H01565 64	22.400.000 ,00	22.400	IPCA + 10,50 %	1	68	17/08/2 016	17/08/20 20	PORTO QUALITY	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fundo
CR I	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	16K09028 15	200.000.00 0,00	200.000	CDI + 2,40 %	1	70	21/11/2 016	25/11/20 19	EVEN I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas

CR I	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	16L01657 77	25.000.000 ,00	25.000	CDI + 6,00 %	1	76	15/12/2 016	22/06/20 20	BNI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Aval
CR I	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	17E08513 36	100.000.00 0,00	100.000	CDI + 1,80 %	1	84	16/05/2 017	17/05/20 21	HELBOR I	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos

												Creditorios
CR I	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	17E09068 61	65.000.000 ,00	65.000	CDI + 2,00 %	1	74	08/05/2 017	26/05/20 23	MDL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	16K20857 67	13.150.000 ,00	13.150	IPCA + 10,50 %	1	75	30/11/2 016	30/11/20 20	SUMMER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas

CR I	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	17K00254 17	120.000.00 0,00	120.000	CDI + 4,75 %	1	96	01/11/2 017	20/05/20 20	GAFISA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CR I	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	17I018121 4	7.458.000, 00	7.458	IPCA + 9,00 %	1	95	28/09/2 017	09/07/20 21	TENDA	Adimplente	
CR I	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	18B07481 20	77.040.000 ,00	77.040	CDI + 4,75 %	1	105	09/02/2 018	13/02/20 23	YOU INC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Alienação Fiduciária de

													Imovel, Hipoteca de Imovel
CR I	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	17L08539 48	11.100.888 ,00	11.100	IGP-DI + 85,00 %	1	102	22/12/2 017	22/12/20 25	BERRINE ONE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança, Fundo	
CR I	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	17L09568 24	24.000.000 ,00	24.000	IPCA + 11,00 %	1	98	20/12/2 017	20/12/20 22	UPCON II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Alienação Fiduciária de Imovel	

CR I	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	18C07651 73	6.165.795, 84	5.952	INCC-DI + 12,00 %	1	109	12/03/2 018	15/04/20 21	GOLDEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Aval
CR I	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	18C07650 59	200.000.00 0,00	200.000	CDI + 3,00 %	1	106	01/03/2 018	17/11/20 22	EVEN II	Adimplente	Fiança
CR I	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	18E09132 23	131.600.00 0,00	131.600	CDI + 1,70 %	1	110	24/05/2 018	17/05/20 22	HELBOR II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo

CR I	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	18E09132 24	56.400.000 ,00	56.400	CDI + 3,00 %	1	113	24/05/2 018	17/05/20 22	HELBOR II	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CR I	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	18J087784 9	9.373.048, 31	9.048	INCC-DI + 12,00 %	1	122	15/10/2 018	15/04/20 21	GOLDEN II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Aval
CR I	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	19F02609 59	422.117.00 0,00	422.117	CDI + 2,15 %	1	146	21/06/2 019	27/06/20 23	HELBOR III	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de

												Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19F0922610	40.000.000,00	40.000	CDI + 1,50 %	1	153	19/06/2019	28/07/2020	OUTLET BRASILIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CR I	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19G0228153	179.780.000,00	179.780	IPCA + 6,00 %	1	148	17/07/2019	26/07/2034	HBR MULTIACTIVOS	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária

												de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fundo
CR I	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	19G03116 61	22.500.000 ,00	22.500	CDI + 1,90 %	1	156	01/07/2 019	01/07/20 23	PARTAGE	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	19G03121 47	67.500.000 ,00	67.500	IPCA + 5,51 %	1	157	01/07/2 019	25/07/20 34	PARTAGE	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Alienação

												Fiduciária de Imovel
CR I	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19H0204332	17.300.000,00	17.300	IGP-DI + 7,50 %	1	160	28/08/2019	22/12/2032	BERRINI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo
CR I	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19J0329039	195.000.000,00	195.000	CDI + 1,10 %	1	170	25/10/2019	25/10/2022	TEGRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19K1139273	41.884.000,00	41.884	IPCA + 6,50 %	1	178	29/11/2019	26/11/2025	PROJECT BREAD	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação

												Fiduciária de Ações
CR I	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19K1139274	10.471.000,00	10.471	IPCA + 14,00 %	1	179	29/11/2019	26/11/2025	PROJECT BREAD	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações
CR I	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19L0823309	63.000.000,00	63.000	IPCA + 6,25 %	1	181	12/12/2019	12/12/2034	EVOLUTIO N	Adimplente	Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel

CR I	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	19K11454 67	45.000.000 ,00	45.000	CDI + 5,00 %	1	168	29/11/2 019	29/11/20 23	LONGITUD E	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas
CR I	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	19L09060 36	398.901.00 0,00	398.901	Não há	1	174	17/12/2 019	27/12/20 24	HELBOR IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s

CR I	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	19L09061 82	30.000.000 ,00	30.000	IPCA + 12,00 %	1	183	20/12/2 019	21/12/20 24	CALÇADA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	20A10268 90	23.000.000 ,00	23.000	IPCA + 10,00 %	1	177	27/01/2 020	25/01/20 23	COLMEIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s

CR I	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	20F07173 98	6.500.000, 00	6.500	IPCA + 13,00 %	1	200	15/06/2 020	18/07/20 23	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Aval
CR I	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	20F07180 10	6.500.000, 00	6.500	IPCA + 14,00 %	1	201	15/06/2 020	18/07/20 23	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Aval
CR I	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	20F07180 24	6.500.000, 00	6.500	IPCA + 15,90 %	1	202	15/06/2 020	18/07/20 23	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

												Direitos Creditorio s, Aval
CR I	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	20F07187 22	7.280.000, 00	7.280	IPCA + 11,00 %	1	203	15/06/2 020	18/07/20 23	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Aval
CR I	HABITASEC SECURITIZA DORA S.A.	20G07977 91	14.000.000 ,00	14.000	IPCA + 11,00 %	1	187	20/07/2 020	22/07/20 30	VIC ENGENHA RIA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Coobriga ção, Fundo

Assinatura Digital

Nome do Documento: 200901 - CRI Habitasec - Harte - Termo de Securitização - B3.pdf

Situação do Documento: Assinado

Tipo do Documento: Contrato

Data de Criação: 01/09/2020 14:33:40 BRT

Hash (SHA512) do Original:

769de258f5bd00c17ca794d1e0e2c891491308217a6c062435dfb6f7e2f1dbe62a58cb7067d51a41f1a8296902f9313b00b8d6d5238858982d8f812564c3e468

Arquivos

Documento Original:

https://storage.googleapis.com/certifier-api-storage-live/8889b466-6d50-4f42-a396-eab3246669c7/8889b466-6d50-4f42-a396-eab3246669c7_original.pdf

Arquivo de Assinatura:

https://storage.googleapis.com/certifier-api-storage-live/8889b466-6d50-4f42-a396-eab3246669c7/200901%20-%20CRI%20Habitasec%20-%20Harte%20-%20Termo%20de%20Securitiza%C3%A7%C3%A3o%20-%20B3.pdf_99482003-2d4c-4482-b2f4-cd754d583788.p7s

Assinaturas

Marcio Lopes dos Santos Teixeira

01/09/2020 14:35:35 BRT

CPF: 369.268.408-81

Assinatura Íntegra: ✓

E-mail: mt@vortx.com.br

ICP-Brasil: ✓

Representado: VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA

Papel: Representante da Empresa

Paulo Henrique Cândido Barbosa

01/09/2020 14:59:12 BRT

CPF: 014.530.421-30

Assinatura Íntegra: ✓

E-mail: paulo.barbosa@qitech.com.br

ICP-Brasil: ✓

Representado: QI TECH LTDA.

Papel: Testemunha

Lucas de Jesus Clarim

01/09/2020 14:59:46 BRT

CPF: 109.323.276-56

Assinatura Íntegra: ✓

E-mail: lucas.clarim@qitech.com.br

ICP-Brasil: ✓

Representado: QI TECH LTDA.

Papel: Testemunha

Caroline Tsuchiya Silva

01/09/2020 15:32:52 BRT

CPF: 381.514.668-20

Assinatura Íntegra: ✓

E-mail: cx@vortx.com.br

ICP-Brasil: ✓


Representado: VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA

Papel: Representante da Empresa

Rodrigo Faria Estrada

01/09/2020 17:36:40 BRT

CPF: 045.294.047-81

Assinatura Íntegra: 

E-mail: roestrada@habitasec.com.br

ICP-Brasil: 

Representado: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Papel: Emissor

Marcos Ribeiro do Valle Neto

01/09/2020 17:39:25 BRT

CPF: 308.200.418-07

Assinatura Íntegra: 

E-mail: mrvalle@habitasec.com.br

ICP-Brasil: 

Representado: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Papel: Emissor