
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA
135ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA



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

São Paulo, 22 de março de 2019

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a single letter 'S' followed by a flourish.

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
DA 135ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada “Securitizadora” ou “Emissora”; e

na qualidade de Interviente Anuente, o agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei nº 9.514/97 e da Instrução CVM nº 583/16,

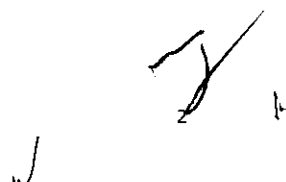
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132 – parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante denominada simplesmente “Agente Fiduciário”;

RESOLVEM a Emissora e o Agente Fiduciário firmar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 135ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.*” (“**Termo de Securitização**” ou “**Termo**”), de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e alterações posteriores (“**Lei nº 9.514/97**”), a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 414, de 30 de dezembro de 2004, e alterações posteriores (“**Instrução CVM nº 414**”) e a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e alterações posteriores (“**Instrução CVM nº 476**”), conforme os termos e condições a seguir descritos:

II - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO

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



“Afiladas”	possui definição na Cláusula 6.1. (d);
“Agente de Medição”	Dexter Engenharia Ltda.;
“Alienação Fiduciária”	em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a alienação fiduciária do Imóvel constituída pela Fiduciária 1 em favor da Emissora, por meio da qual a Fiduciária 1 transfere à Emissora, a propriedade fiduciária do Imóvel, constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária;
“Atualização Monetária”	a atualização monetária do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, estabelecidos na Cláusula 3.1. (i).a, abaixo;
“Autoridade”	significa qualquer Pessoa, entidade ou órgão (i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público, e/ou (ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros;
“Banco Liquidante”	ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04;
“B3”	B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Segmento Cetip UTMV, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25;
“Boletins de Subscrição”	os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo;
“CCI”	22 (vinte e duas) Cédulas de Crédito Imobiliário, todas sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, para representar os Créditos

Imobiliários Lastro, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCI firmada em 22 de março de 2019, descritas no **Anexo I** a este Termo;

“Cedente”

ARACAJU INVESTIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Aracaju, Capital do Estado de Sergipe, à Avenida João Rodrigues, nº 42, Bairro Industrial, CEP 49.065-450, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 17.333.406/0001-99;

“Cessão Fiduciária de Recebíveis”

em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a cessão fiduciária dos Recebíveis, titulados e/ou que venham a ser titulados pela Cedente, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;

“Cessionária” ou “Emissora”

a **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;

“Condição Resolutiva da Cessão”

possui definição constante na Cláusula 1.4.3 do Contrato de Cessão

“Condições Precedentes”

em conjunto, as seguintes condições precedentes:

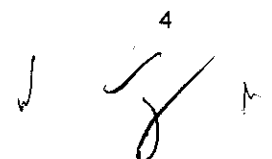
(i) celebração de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes;

(ii) apresentação do registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das localidades das sedes das respectivas partes;

(iii) apresentação do registro do Contrato de Cessão nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das localidades das sedes das partes;

(iv) apresentação à Cessionária de cópia simples da ata de reunião de sócios da Cedente autorizando (1) a realização da Operação; e (2) a constituição da Cessão Fiduciária de Recebíveis; devidamente arquivada na JUCESE;

(v) apresentação à Cessionária de cópia simples da ata de reunião de sócios da Fiadora 1 autorizando (1) a outorga da fiança; e (2) a

4


constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel; devidamente arquivada na JUCESE;

(vi) conclusão do levantamento de informações e do processo de *due diligence* jurídica da Operação, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Emissora e do assessor legal, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações desta natureza;

(vii) encaminhamento, pelo assessor legal, e aceitação pela Emissora, da redação final da opinião legal referente aos Documentos da Operação;

(viii) integralização de todos os CRI;

(ix) apresentação do registro do Contrato de Alienação Fiduciária na matrícula do Imóvel junto ao 11º Ofício de Registro de Imóveis de Aracaju/SE;

(x) que, na data do pagamento do Valor da Cessão, todas as declarações feitas pela Cedente e pelos Fiadores constantes dos Documentos da Operação mantenham-se verdadeiras, corretas, suficientes e consistentes, salvo se eventual inveracidade, incorreção, insuficiência ou inconsistência não gerar efeito material adverso para a Emissora;

(xi) apresentação da celebração do contrato de administração entre a empresa que fará a administração do Shopping e a Cedente, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes; e

(xiii) recebimento pela Cessionária de 1 (uma) via original assinada e registrada nos cartórios competentes de todos os Documentos da Operação.

“Conta Movimento”

a conta corrente nº 09523-4, agência nº 0297, do Banco Itaú Unibanco S/A., de titularidade da Cedente, ou outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito.

“Conta do Patrimônio Separado”

a conta corrente nº 13571-0, agência nº 7307, do Banco 341 - ITAÚ UNIBANCO S.A., de titularidade da Emissora, na qual os Créditos

Imobiliários Lastro e os Recebíveis, conforme o caso, serão recebidos para pagamento dos CRI;

“Contrato de Alienação Fiduciária” *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 22 de março de 2019, entre a Fiadora 1, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária;

“Contrato de Cessão” *Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, firmado em 22 de março de 2019, entre a Cedente, na qualidade de cedente dos Créditos Imobiliários Lastro, a Emissora, na qualidade de cessionária, e os Fiadores;

“Contrato de Cessão Fiduciária” *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 22 de março de 2019, entre a Cedente, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis;

“Contratos de Garantia” em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária e o Contrato de Cessão Fiduciária;

“Contratos de Locação” *Instrumentos Particulares de Locação de Imóvel para Fins Não Residenciais e Outras Avenças*, celebrados entre a Cedente e os respectivos Locatários das Frações Ideais, nos termos dos referidos documentos;

“Coobrigação” a coobrigação da Cedente no âmbito do Contrato de Cessão;

“Coordenador Líder” Habitasec Securitizadora S.A., qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;

“Créditos Imobiliários” em decorrência da celebração dos Contratos de Locação, os Locatários obrigaram-se, inclusive, mas não exclusivamente, ao pagamento à Cedente (i) dos alugueis pactuados nos respectivos Contratos de Locação com exceção de fundo promocional, IPTU e rateio de condomínio; e (ii) de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Locatários em virtude dos Contratos de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas não se limitando a, juros, multas, atualização monetária, penalidades,

	indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Locação;
“Créditos Imobiliários Lastro”	Créditos Imobiliários oriundos de determinados Contratos de Locação de Frações Ideais Lastro e representados pelas CCI, observados os percentuais de proporção dispostos no Anexo I deste Termo ;
“CRI”	os certificados de recebíveis imobiliários integrantes da 135ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, títulos de crédito nominativos, de livre negociação, emitidos pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, de acordo com a Lei nº 9.514/97, a Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.517 de 29 de junho de 1998 e a Instrução CVM nº 414;
“CRI em Circulação”	a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora ou a Cedente eventualmente possuam em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Cedente, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias;
“CVM”	a Comissão de Valores Mobiliários;
“Data de Emissão dos CRI”	22 de março de 2019;
Data da Primeira Integralização	data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI;
“Data de Integralização”	possui definição constante na Cláusula 4.1.1.
“Data de Vencimento Final dos CRI”	25 de agosto de 2029;
“Dia Útil” ou “Dias Úteis”	(i) significa todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado na República Federativa do Brasil;
“Documentos da Operação”	os seguintes documentos: (i) os Contratos de Locação; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) os Contratos de Garantia; (iv) Escritura de Emissão de CCI; (v) o Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) os boletins de subscrição dos CRI; e (viii) os respectivos aditamentos e

outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Emissão e que venham a ser celebrados, quando mencionados em conjunto;

“Emissão”

135ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora;

“Empreendimento”

o Shopping Aracaju;

“Escritura de Emissão”

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

“Escriturador”

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64;

“Eventos de Recompra Compulsória”

possui definição na Cláusula 6.1.

“Fiadora 1”

ACF PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Aracaju, Capital do Estado de Sergipe, à Avenida João Rodrigues, nº 42, Bairro Industrial, CEP 49.065-450, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 23.004.303/0001-88;

“Fiadores”

Fiadora 1; Osvaldo Miranda Franco, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com Karine Garcêz Schuster Franco, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 1.162.708 SSP/SE, inscrito no CPF/MF sob o nº 935.512.075-34, residente e domiciliado na Avenida Governador Paulo Barreto de Menezes, nº 1768, Apto. 901, Bairro Jardins, Aracaju, Sergipe, CEP 49025-040; Marcos Leite Franco Sobrinho, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 1.029.224-1 SSP/SE, inscrito no CPF/MF sob o nº 902.451.805-91, residente e domiciliado na Rua Tenente Antônio Fontes Pitanga, nº 155, Condomínio Park Vilie, casa nº 61, Bairro Farolândia, Aracaju, Sergipe, CEP 49032-360 ; e Tereza Augusta Miranda Franco, brasileira, viúva, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 202121 SSP/SE, inscrita no CPF/MF sob o nº 234.981.375-49, residente e domiciliada na Rua Tenente Itabaiana, nº 724, Centro, Aracaju, Sergipe, CEP 49010-170.

“Fiança”	a garantia fidejussória, na forma de fiança, prestada pelos Fiadores no âmbito do Contrato de Cessão;
“Frações Ideais”	frações ideais do Imóvel objetos dos Contratos de Locação;
“Frações Ideais Lastro”	determinadas Frações Ideais cuja exploração econômica, mediante os Contratos de Locação, que originam os Créditos Imobiliários Lastro, observados os percentuais de proporção dispostos no Anexo I deste Termo ;
“Frações Ideais da Cessão Fiduciária”	determinadas Frações Ideais, que não as Frações Ideais Lastro, cuja exploração econômica, mediante os Contratos de Locação, que originam os Recebíveis;
Fundo de Liquidez	Constituído nos termos da Cláusula 8.8.;
“Fundo de Obra”	Constituído nos termos da Cláusula 8.7.;
“Fundo de Reserva”	Constituído nos termos da Cláusula 8.9.;
“Garantias”	quando mencionadas em conjunto, a Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária, a Fiança e a Coobrigação;
“IGP-DI”	Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna – IGP-DI, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV;
“IGPM/FGV”:	Índice Geral de Preços – Mercado – IGPM, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV;
“IOF”	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários;
“IPE”	possui definição constante na Cláusula 15.2.
“Imóvel”	1 (um) imóvel registrado na matrícula nº 23.521 do 11º Ofício de Registro de Imóveis de Aracaju/SE, conforme descrito e caracterizado no Anexo II deste instrumento;
“Instituição Custodiante” e “Agente Fiduciário”	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“Instrução CVM nº 409”	a Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o

funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento;

“Instrução CVM nº 414”

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”

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”

a Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente;

“Instrução CVM nº 583”

a Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;

“Investidor(es)” ou “Titular(es) dos CRI”

os subscritores ou adquirentes dos CRI emitidos nos termos da presente Emissão;

“Investidores Profissionais”:

os investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º - A da Instrução CVM nº 539;

“Investidores Qualificados”

os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º - B da Instrução CVM nº 539;

“Investimentos Permitidos”

títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa com liquidez diária do Itaú Unibanco S.A.;

“JUCESE”

Junta Comercial do Estado de Sergipe;

“JUCESP”

Junta Comercial do Estado de São Paulo;

“Juros Remuneratórios”:

os juros remuneratórios dos CRI, estabelecidos no item 3.1.(h), abaixo;

“Lei nº 6.404/76”

Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;

"Lei nº 9.307/96"	Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada, que dispõe sobre a arbitragem;
"Lei nº 9.514/97"	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências;
"Lei nº 10.931/04"	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe, <i>inter alia</i> , sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário e Cédula de Crédito Bancário;
"Limite Mínimo do Fundo de Reserva"	conforme definição constante da Cláusula 8.9.;
"Locatários"	os respectivos Locatários das Frações Ideais;
"Norma"	qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.
"Obrigações Garantidas"	todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessória, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente por força do Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando, a (i) o valor correspondente ao saldo devedor atualizado dos Créditos Imobiliários Lastro, remunerado pelos juros remuneratórios e acrescido do valor das parcelas em atraso, se existirem, igualmente atualizadas e acrescidas dos encargos moratórios previstos no Contrato de Cessão, além da incidência de multa, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, de 2% (dois por cento) sob o valor do respectivo saldo devedor, na forma, valores e demais condições ajustadas, em virtude da recompra compulsória, incluindo as despesas do patrimônio separado dos CRI, e (ii) a Coobrigação, em conjunto com os Locatários das Frações Ideais Lastro, para cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Locatários por força dos Contratos de Locação das Frações Ideais Lastro, ou seja, todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras,

	assumidas que sejam direta ou indiretamente relacionadas aos Créditos Imobiliários Lastro, incluindo as despesas do patrimônio separado dos CRI;
“Oferta Restrita”	a distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de colocação, a ser realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476, a qual está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM nº 476;
“Ordem de Prioridade de Pagamentos”	a ordem de prioridade na aplicação dos recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários Lastro e/ou da excussão das Garantias, conforme o caso, nos termos da Cláusula 8.10;
“Operação”	é a emissão dos CRI, objeto deste Termo de Securitização, com lastro nas CCI representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários Lastro;
“Patrimônio Separado”	o patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários Lastro, representados pelas CCI, pelas Garantias, e pela Conta do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado <u>não</u> se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
“Prazo de Colocação”	a colocação dos CRI deverá ocorrer em até 90 (noventa) dias contados a partir da Data de Emissão dos CRI, podendo ser encerrada quando da ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores; ou (ii) encerramento da Oferta Restrita, a exclusivo critério da Emissora;
“Preço de Integralização”	possui definição constante na Cláusula 4.1.;
“Recebíveis”	todos e quaisquer direitos creditórios presente, futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente em decorrência da exploração econômica das Frações Ideais da Cessão Fiduciária, o que inclui, mas não se limita a, principal, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais, decorrentes da locação ou sublocação das Frações Ideais da Cessão Fiduciária, nos termos dos respectivos novos contratos de locação das Frações Ideais

da Cessão Fiduciária celebrados ou a serem celebrados com os respectivos locatários, e/ou da exploração comercial das áreas comuns, se e quando houver a exploração onerosa destas áreas, excluindo os respectivos estacionamentos, e/ou das indenizações por sinistros ou relativas a desapropriação total ou parcial das Frações Ideais da Cessão Fiduciária, incluindo principal e acessórios, nos termos do presente instrumento;

“Recompra Compulsória”	possui definição constante da Cláusula 6.1.;
“Recompra Facultativa”	possui definição constante da Cláusula 6.4.;
“Regime Fiduciário”	é o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, sobre os Créditos Imobiliários Lastro, representados pelas CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado;
“Remuneração”:	a remuneração dos CRI, composta pela atualização monetária e pelos juros remuneratórios estabelecidos no item 3.1 (h) abaixo;
“Saldo Devedor da Operação”	o montante correspondente à soma dos seguintes valores: (i) o saldo devedor atualizado dos CRI, incluindo eventuais parcelas de amortização e/ou juros em atraso, atualizados monetariamente até a data do efetivo pagamento do Saldo Devedor da Operação, acrescido dos encargos moratórios previstos no Contrato de Cessão; (ii) as despesas do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) em aberto; e (iii) a multa, a título de indenização, na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, de 2% (dois por cento) sob o somatório dos valores dos itens (i) e (ii);
“Tabela Vigente”	a curva de amortização dos CRI. Inicialmente, a tabela vigente é a tabela constante do Anexo III , que poderá ser alterada ao longo da operação para refletir eventuais alterações no fluxo de amortização dos Créditos Imobiliários;
“Valor da Cessão”	o valor a ser pago pela Emissora ao Cedente, pela cessão dos Créditos Imobiliários Lastro, no montante de R\$ 22.251.000,00 (vinte e dois milhões, duzentos e cinquenta e um mil reais), na Data de Emissão dos

CRI, descontado das retenções e observadas as condições previstas no Contrato de Cessão; e

“Valor de Recompra Compulsória” possui definição constante na Cláusula 6.3;

“Valor de Recompra Facultativa” possui definição constante na Cláusula 6.4.1.; e

“Valor Nominal Unitário”: o valor nominal unitário dos CRI, conforme previsto na Cláusula 3.1 “e”.

1.2. 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 e/ou acréscimo aos valores a serem pagos. A regra em referência deverá ser adotada em todos os Documentos da Operação, inclusive nas Atas de Assembleia Geral.

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

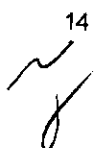
CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS LASTRO

2.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários Lastro, representados pelas CCI, bem como as Garantias aos CRI, que constituem a 135ª Série de sua 1ª Emissão, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.2. A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários Lastro, representados pelas CCI, decorrentes dos Contratos de Locação das Frações Ideais Lastro, com valor nominal total de R\$ 41.082.097,00 (quarenta e um milhões, oitenta e dois mil, noventa e sete reais), na Data de Emissão dos CRI, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

2.3. Os Créditos Imobiliários Lastro encontram-se representados pelas CCI integrais emitidas pela Emissora, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão.

2.3.1. A Escritura de Emissão encontra-se devidamente depositada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

✓  14

2.3.2. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante das CCI, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei n.º 10.931/04, através da declaração que constitui o **Anexo IV** a este Termo.

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

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

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

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

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

CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

Da Identificação dos CRI

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

- a) Emissão: 1ª;
- b) Série: 135ª;
- c) Quantidade de CRI: 22.251;
- d) Valor Global da Série: R\$ 22.251.000,00, na Data de Emissão;
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- f) Atualização Monetária: de acordo com a variação mensal do “Índice Geral de Preço – Disponibilidade Interna (“IGP-DI”)”, calculada conforme o disposto na Cláusula Quinta deste Termo de Securitização
- g) Data do Primeiro Pagamento de Juros: 25 de abril de 2019;
- h) Juros Remuneratórios: Taxa efetiva de juros de 9,50% a.a., base 360 (trezentos e sessenta) dias, calculados conforme o disposto na Cláusula Quinta deste Termo de Securitização;
- i) Periodicidade de Pagamento de Amortização do Valor Nominal Unitário: mensal, de acordo com o cronograma de pagamentos dos CRI, constante do Anexo III ao presente Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 25 de setembro de 2019;
- j) Pagamento de Juros Remuneratórios: mensal, de acordo com cronograma de pagamentos dos CRI, constante do **Anexo III** ao presente Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento de Juros Remuneratórios em 25 de abril de 2019;
- k) Regime Fiduciário: Sim;
- l) Garantia Flutuante: Não;

- m) Garantias: as garantias descritas na Cláusula Oitava deste Termo de Securitização, quais sejam, a Fiança, a Alienação Fiduciária e a Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- n) Coobrigação da Emissora: Não;
- o) Subordinação: Não;
- p) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: B3;
- q) Data de Emissão dos CRI: 22 de março de 2019;
- r) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- s) Data de Vencimento Final dos CRI: 25 de agosto de 2029;
- t) Prazo da Emissão: 3809 dias corridos contados da Data de Emissão;
- u) Curva de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do **Anexo III** ao presente Termo de Securitização;
- v) Forma: Os CRI serão emitidos de forma escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada através de extrato emitido pela B3;
- w) Fatores de Risco: conforme Clausula Décima Sétima deste Termo de Securitização

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

Da Forma de Distribuição dos CRI

3.2. Os CRI serão registrados para (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações dos CRI liquidadas financeiramente e os CRI custodiadas eletronicamente na B3.

Declarações

3.2.1 Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, seguem como Anexo V, Anexo VI e Anexo VII ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pelo Coordenador Líder, pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

Forma de Distribuição dos CRI:

3.3. Os CRI serão objeto da Oferta Restrita, em conformidade com a Instrução CVM nº 476, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM nº 476.

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

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

3.3.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, declaração no boletim de subscrição, atestando que estão cientes que: (a) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476, e observado a Cláusula 3.5, abaixo. Ademais, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando sua condição de investidor profissional, nos termos definidos neste Termo.

3.3.4. O valor da Emissão não poderá ser aumentado em nenhuma hipótese.

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

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

3.4.2. A comunicação de que trata o item 3.4.1. acima, deverá conter as informações indicadas no Anexo 7-A da Instrução CVM 476.

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

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

3.4.5. No caso de cancelamento da Oferta e determinado Investidor já tenha realizado a integralização dos CRI, a Emissora deverá em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, líquidos das despesas flat (previstas no item 1.4.6. do Contrato de Cessão de Crédito) e demais custos incorridos pelo Patrimônio Separado, nas proporções dos CRI integralizados e, caso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações obtidas com os recursos integralizados, sendo certo que não serão restituídos aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos Investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

3.4.6. Tendo em vista tratar-se de oferta pública distribuída com esforços restritos, a Oferta não será registrada junto à CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476. A Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 1º, § 1º, do Código ANBIMA, e das normas estabelecidas na diretriz anexa à deliberação nº 2, de 06 de outubro de 2014, do Conselho de Regulação e Melhores Práticas do Mercado de Capitais da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

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

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

3.6. Observado o item 3.5 acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado e não organizado, devendo a Emissora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM nº 476.

3.7. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento à Cedente do Valor da Cessão, descontados os valores de determinadas despesas e os valores para constituição dos fundos, na forma prevista no Contrato de Cessão.

Condições Precedentes e Resolutivas da Cessão

3.8. O pagamento do Valor da Cessão será realizado pela Emissora à Cedente apenas após o cumprimento cumulativo e integral de todas as Condições Precedentes.

3.9. Quando verificado pela Emissora o cumprimento integral da totalidade das Condições Precedentes, a Emissora realizará a liberação, em até 02 (dois) Dias Úteis, do Valor da Cessão, sendo certo que o Valor de Cessão a ser liberado à Cedente será descontado dos pagamentos realizados na esteira do cumprimento das Condições Precedentes, bem como dos recursos necessários para pagamento das despesas da operação, constituição do Fundo de Obra, do Fundo de Liquidez e do Fundo de Reserva.

3.9.1. O Valor da Cessão será pago exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI.

3.9.2. Sobre o Valor da Cessão não caberá qualquer remuneração ou qualquer tipo de correção entre a data de integralização dos CRI e o efetivo desembolso dos recursos para a Cedente, além dos recursos obtidos com a aplicação em Investimentos Permitidos.

3.9.3. Enquanto não cumpridas as Condições Precedentes, os valores que tenham sido pagos pelos investidores dos CRI à Emissora a título de integralização dos CRI nos termos dos respectivos Boletins de Subscrição deverão ser investidos pela Emissora em Investimentos Permitidos, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado. Sem prejuízo do acima disposto os recursos constantes do Fundo de Obra, do Fundo de Liquidez e do Fundo de Reserva também deverão ser aplicados nos Investimentos Permitidos.

3.9.4. Uma vez cumpridas integral e cumulativamente todas as Condições Precedentes de forma a permitir a liberação de recursos à Cedente, nos termos acima dispostos, em caso de mora no pagamento da importância remanescente do Valor da Cessão à Cedente, o valor em atraso ficará sujeito à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) *flat*, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*.

3.10. O Contrato de Cessão está sujeito à condição resolutiva, nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil Brasileiro, a qual consiste em não cumprimento, por qualquer razão, das Condições Precedentes, em até 90 (noventa) dias contados da assinatura do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Os CRI serão subscritos e integralizados na forma do subitem 4.1.1 abaixo. O preço de integralização de cada um dos CRI (A) será deduzido de eventuais amortizações que possam vir a ocorrer entre a Data de Emissão dos CRI e a data de sua efetiva integralização, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da subscrição, por conta de variações nas condições de mercado vigentes à época da efetiva

colocação, e (B) corresponderá ao Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme o item 5.1., abaixo, calculados *pro rata die*, desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou da última Data de Aniversário, até a data de sua efetiva integralização (“**Preço de Integralização**”).

4.1.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser informada pela Emissora no Boletim de Subscrição (“**Data de Integralização**”), pelo Preço de Integralização, conforme previsto neste Termo.

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

4.3. Destinação dos Recursos. Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor da Cessão, observadas as Condições Precedentes para Pagamento das Dívidas e Condições Precedentes para Desembolso e Liberação do Valor da Cessão, observadas as retenções previstas no Contrato de Cessão.

4.3.1. Os recursos obtidos em razão do recebimento do Valor de Cessão, deverão ser destinados exclusivamente à aquisição de insumos necessários às obras do Empreendimento, conforme cronograma indicativo, descrito no Anexo VII do Contrato de Cessão.

4.3.2. Em adição ao relatório mensal, que deverá ser disponibilizado pelo Agente de Medição, conforme Cláusula 8.7.1., demonstrando a evolução referente à construção do Empreendimento, a Cedente deverá prestar contas, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, da destinação de recursos e seu status, devendo, a contar da Data de Integralização, emitir semestralmente Relatório de Destinação de Recursos, na forma do Anexo VII do Contrato de Cessão.

4.3.3. Os Relatórios de Destinação de Recursos deverão estar acompanhados dos documentos comprobatórios aplicáveis, tais como cópias dos contratos e das notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos durante o período imediatamente anterior, para fins de caracterização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários Lastro.

4.3.4. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o efetivo direcionamento do Valor de Cessão, a partir dos documentos fornecidos nos termos da Cláusula 4.3.2 e 4.3.3 acima.

4.3.5. Uma vez atingido o valor da destinação dos recursos, que será verificado pelo Agente Fiduciário, nos termos acima, a Cedente e o Agente Fiduciário ficarão desobrigados com relação às

comprovações de que trata as Cláusulas 4.3.2 e 4.3.3 acima, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento à Normas for necessária qualquer comprovação adicional.

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

5.1. Atualização Monetária dos CRI: O Valor Nominal Unitário dos CRI, ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna, divulgado pela FGV ("IGP-DI"), conforme fórmula abaixo (respectivamente "Atualização Monetária" e "Valor Nominal Unitário Atualizado"):

$$VNa = VNe \times C,$$

onde:

VNa = Valor nominal unitário atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor nominal unitário dos CRI da Data da Primeira Integralização dos CRI, ou da data da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

NI_k = valor do número índice do IGP-DI do segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário dos CRI (definida na Cláusula 5.1.1 abaixo). Após a Data de Aniversário dos CRI, o "NI_k" corresponderá ao valor do número índice do IGP-DI do mês imediatamente anterior ao mês de atualização;

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

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

dct = Número de dias corridos contidos entre a última Data de Aniversário e a próxima Data de Aniversário (conforme definida no item 5.1.1 abaixo), sendo "dct" um número inteiro. Para o primeiro período, dct será igual a 31 (trinta e um).

5.1.1. Considera-se data de aniversário o dia 25 de cada mês ("Data de Aniversário"), sendo a primeira Data de Aniversário o dia 25 de abril de 2019.

5.2. Cálculo dos Juros Remuneratórios:

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

onde:

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

VNa = Conforme definido acima;

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

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

onde:

i = 9,50 (nove inteiros e cinquenta centésimos);

dcp = Número de dias corridos entre a Data da Primeira Integralização dos CRI ou a Data de Aniversário (conforme definida no item 5.1.1 abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, e data de cálculo, sendo "dcp" um número inteiro.;

dct = Número de dias corridos contidos entre a última Data de Aniversário e a próxima Data de Aniversário (conforme definida no item 5.1.1 abaixo), sendo "dct" um número inteiro. Para o primeiro período, dct será igual a 31 (trinta e um).

5.3. Cálculo da amortização mensal:

$$AM_i = VN_a \times TAI$$

onde:

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

VNa = conforme definido acima;

TAi = Taxa de Amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a Tabela Vigente.

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

5.3.2. A Tabela Vigente inicialmente será a constante do **Anexo III** deste Termo e poderá ser alterada pela Emissora para refletir eventuais alterações no fluxo dos Créditos Imobiliários, sem a necessidade de autorização dos investidores em Assembleia.

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

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

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

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

5.5.1 A prorrogação prevista no item 5.5 acima se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários Lastro pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, por essa razão não haverá qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada.

CLÁUSULA SEXTA: DA RECOMPRA COMPULSÓRIA E RECOMPRA FACULTATIVA TOTAL OU PARCIAL

6.1. A Cedente estará obrigada a realizar a recompra compulsória de todos ou qualquer dos Créditos Imobiliários Lastro (**"Recompra Compulsória"**), conforme aplicável, na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, mediante deliberação pelos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral (**"Eventos de Recompra Compulsória"**):

- a) se em caso de inadimplemento de qualquer dos Locatários, a Cedente, nos termos da Coobrigação, não honrar e não efetivar o pagamento à Emissora de tais Créditos Imobiliários Lastro referentes à parcela devida por referido Locatário no âmbito de seu respectivo Contrato de Locação, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis do respectivo descumprimento;
- b) se a Cedente e/ou os Fiadores, conforme o caso, deixar(em) de cumprir qualquer obrigação pecuniária, prevista no Contrato de Cessão ou em qualquer outro Documento da Operação não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação comunicando o fato;
- c) se a Cedente e/ou os Fiadores, conforme o caso deixar(em) de cumprir qualquer obrigação não pecuniária, principal ou acessória, prevista em qualquer Documento da Operação, e o referido descumprimento não for sanado: (a) no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da data em que a obrigação se tornou devida; ou (b) no prazo de cura específico estipulado para a respectiva obrigação, conforme o caso;
- d) se houver pedido de qualquer plano de liquidação/recuperação judicial ou extrajudicial em face da Cedente, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou se a Cedente ou qualquer sociedade que seja controlada, coligada ou sob controle comum, ou controladora da Cedente (**"Afiliadas"**) ingressar em juízo com requerimento de liquidação/recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da liquidação/recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou, ainda, se a Cedente ou qualquer das Afiliadas tiver sua falência ou insolvência civil decretada; ou estejam sujeitas a qualquer forma de concurso de credores;
- e) se houver qualquer processo de reestruturação societária, em uma única operação ou conjunto de operações societárias em valor superior a R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais), da Cedente e/ou de qualquer das Afiliadas, conforme o caso, incluindo, mas não se limitando a redução do capital das referidas sociedades, sem a prévia e expressa anuência dos titulares dos CRI, sendo certo que eventual não concordância pelos titulares de CRI deverá se dar de forma justificada;
- f) se houver inadimplência não sanada nos prazos previstos nos respectivos instrumentos ou se houver vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias de valor individual ou

cumulativo superior a R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais) da Cedente, em quaisquer operações financeiras fechadas junto a instituições financeiras ou ao mercado de capitais local ou internacional, observado que a Dívida Desenharia e a Dívida Atlanta deverão ser pagas na forma prevista nos Documentos da Operação;

- g) se forem prestadas pela Cedente informações ou declarações falsas, imprecisas ou incompletas nos Documentos da Operação em algum aspecto relevante e que não tiverem sido sanadas, quando possível, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data do respectivo descumprimento;
- h) se for movida qualquer espécie de ação administrativa ou judicial contra a Cedente ou qualquer das Afiliadas, que afete direta e inequivocamente qualquer das Garantias, ou caso qualquer das Garantias se tornem inúteis, inábeis ou impróprias para garantir as Obrigações Garantidas e, em quaisquer das hipóteses aqui descritas, os referidos bens e direitos dados em garantia das Obrigações Garantidas não tenham sido substituídos ou reforçados, nos termos dos respectivos instrumentos que constituem as referidas Garantias;
- i) se a Cedente e/ou as Afiliadas, conforme o caso, vierem a sofrer protesto legítimo de título em valor individual ou cumulativo superior a R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais), dentro do prazo de existência dos Créditos Imobiliários Lastro, exceto se, no prazo de até 03 (três) Dias Úteis contados da data do respectivo protesto, tiver sido comprovado que: (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro e tenha sido tomada medida judicial adequada para anulação ou sustação de seus efeitos; (ii) o protesto foi cancelado ou; (iii) o valor do(s) título(s) protestados(s) foi depositado em juízo;
- j) se ocorrer qualquer das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil, ou demais legislações aplicáveis;
- k) se ocorrer a alienação, oneração ou qualquer espécie de transferência da propriedade do Imóvel, sem a prévia e expressa anuência dos titulares dos CRI;
- l) se não forem mantidos em dia os pagamentos de quaisquer tributos, contribuições, condomínios, contribuições associativas, lançadas ou incidentes sobre o Imóvel, em valor cumulativo superior R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), exceto se a exigibilidade desses créditos estiver suspensa;
- m) se qualquer das Garantias for onerada, gravada, alienada ou oferecida em garantia a terceiros, sob qualquer forma;
- n) se por qualquer motivo qualquer dos Documento da Operação vier a ser resolvido, rescindido ou resilido;

- o) se houver a deterioração ou perecimento, total ou parcial, do Imóvel, desde que tais garantias não sejam substituídas ou reforçadas satisfatoriamente, a critério dos titulares dos CRI, nos prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos que formalizam a constituição das Garantias;
- p) se o Imóvel não for mantido em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou, após a cessão de créditos, caso sejam realizadas, sem o prévio e expresso consentimento da Emissora, obras de demolição, alteração ou acréscimo, que diminuam o valor do Imóvel, considerando como base os valores constantes no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, desde que a referida diminuição do valor do Imóvel seja comprovada por laudo de avaliação elaborado junto a empresa de avaliação independente de comprovado renome e experiência, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
- q) seja proferida qualquer decisão administrativa ou judicial, e esta não seja revertida em até 90 (noventa) dias corridos, por qualquer razão, que reconheça violação de leis de zoneamento, o descumprimento de diretrizes do planejamento urbano, ou decisões similares, ainda que não transitadas em julgado e passíveis de interposição de recurso, em relação ao Imóvel, que gere um efeito adverso relevante aos Créditos Imobiliários Lastro que provoque uma efetiva diminuição das receitas do Imóvel e, consequentemente, da capacidade do pagamento dos Créditos Imobiliários Lastro. O prazo aqui previsto poderá ser prorrogado em decorrência de morosidade do judiciário e/ou de órgão administrativo;
- r) na hipótese de interposição de qualquer ação judicial ou arbitral para fins de declarar a nulidade ou redução dos Créditos Imobiliários Lastro, exceto se, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da respectiva interposição, tiver sido comprovado que: i) a interposição foi efetuada por erro ou má-fé de terceiro e tenha sido tomada medida judicial ou arbitral adequada para anulação ou sustação de seus efeitos; ii) o processo foi extinto; ou iii) o valor da causa foi depositado em juízo;
- s) se a Cedente deixar de cumprir qualquer sentença judicial transitada em julgado;
- t) se a Cedente alienar quaisquer de seus ativos relacionados às atividades e exploração econômica de shoppings centers, sem a prévia e expressa anuência dos titulares dos CRI
- u) se a Cedente incluir quaisquer outros ativos em seu balanço, sem a autorização da Cessionária;
- v) se a Cedente constituir, em garantia de obrigações assumidas por terceiros, qualquer forma de garantia real ou fidejussória, sem a prévia e expressa anuência dos titulares dos CRI;
- w) se ocorrer a imissão provisória do poder expropriante na posse do Imóvel em razão de ação expropriatória;

- x) alteração do objeto social da Cedente, conforme disposto em seu contrato social, que altere substancialmente as atividades atualmente praticadas e exclusivamente relacionadas, direta ou indiretamente, ao desenvolvimento e administração de shopping centers;
- y) a Cedente não disponibilize para a Emissora cópias dos eventuais novos Contratos de Locação e quaisquer aditamentos celebrados, na forma e prazo previstos no Contrato de Cessão Fiduciária;
- z) caso, após constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis, os Recebíveis venham a ser creditados em conta diversa da Conta do Patrimônio Separado e não efetivamente transferidos nos termos do referido contrato;
- aa) se a Cedente não realizar o Reforço de Garantia, nos termos da Cláusula 4.6 do Contrato de Cessão e nos termos das Cláusulas Sétima do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e
- bb) se os Créditos Imobiliários Lastro forem cedidos a terceiros sem a prévia e expressa autorização por escrito das Partes signatárias do Contrato de Cessão.

6.1.1. A ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória deverá ser notificada à Emissora tanto pela Cedente, pelos titulares dos CRI e por qualquer terceiro que tenha conhecimento dos fatos.

6.1.1.1. Na ocorrência dos Eventos de Recompra Compulsória, a Emissora convocará, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tido conhecimento da ocorrência do fato, uma assembleia geral para que os titulares dos CRI deliberem sobre a eventual realização da Recompra Compulsória. O quórum para a deliberação de realização de Recompra Compulsória deverá ser de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, e 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em segunda convocação, conforme os procedimentos aqui previstos. Dessa forma a Recompra Compulsória somente será realizada se existirem votos a favor de sua realização em montante suficiente para satisfazer o quórum aqui definido.

6.1.1.2. A não instalação em segunda convocação da Assembleia Geral por falta de quórum, em relação a todas as hipóteses listadas na Cláusula 6.1., acima, será interpretada pela Emissora como uma opção dos titulares dos CRI em não determinar a Recompra Compulsória.

6.1.1.3. Não obstante à obrigação prevista na Cláusula 6.1.1., acima, semestralmente, a Cedente deverá declarar para a Emissora a não ocorrência de quaisquer Eventos de Recompra Compulsória. Esta declaração poderá ser solicitada pela Emissora, em periodicidade menor, se assim considerar necessário ou por solicitação dos titulares dos CRI.



IV

6.1.2. Uma vez que os titulares do CRI tenham deliberado em favor da Recompra Compulsória e a Cedente não honre e efetive o pagamento nos termos desta Cláusula, será declarado o vencimento antecipado dos CRI, de forma que as Garantias deverão ser executadas afim de quitar o montante correspondente ao Saldo Devedor da Operação.

6.1.3. Em qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória, a Emissora continuará tendo direito ao recebimento dos Créditos Imobiliários Lastro que deveriam ter sido recomprados, enquanto não paga a totalidade do Saldo Devedor da Operação, no caso da Recompra Compulsória.

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

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

6.2. Recompra Compulsória. Em caso de ocorrência de Evento de Recompra Compulsória, observado o quanto disposto na Cláusula 6.1., acima, a Emissora deverá retroceder a totalidade dos Créditos Imobiliários Lastro, no estado em que se encontrarem, à Cedente, que, nessa hipótese, adquirirá compulsoriamente os Créditos Imobiliários Lastro, e ficará obrigada a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, o Valor de Recompra Compulsória (conforme abaixo definido). Os Fiadores obrigam-se, ainda, a realizar o imediato pagamento do Valor de Recompra Compulsória (conforme abaixo definido), caso a Cedente não o realize, no prazo previsto na Cláusula 6.3.1., abaixo.

6.3. Valor de Recompra Compulsória. A Cedente ficará obrigada a adquirir os Créditos Imobiliários Lastro, pelo Valor de Recompra Compulsória, correspondente ao saldo devedor atualizado dos CRI, incluindo eventuais parcelas de amortização e/ou juros em atraso, atualizados monetariamente até a data do efetivo pagamento do Valor de Recompra Compulsória, acrescido, ainda, dos encargos moratórios previstos neste instrumento, as demais despesas do Patrimônio Separado que estejam em aberto, na data da Recompra Compulsória, e a incidência de multa, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, de 2% (dois por cento) sob o valor do saldo devedor atualizado dos CRI ("Valor de Recompra Compulsória").

6.3.1. A Cedente pagará o Valor de Recompra Compulsória no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do envio de notificação realizada pela Emissora, noticiando-a da Recompra Compulsória, mediante o envio de recursos para a Conta do Patrimônio Separado.

6.3.2. Após o efetivo pagamento do Valor de Recompra Compulsória, a Cedente se sub-rogará à Emissora em todos os Créditos Imobiliários Lastro recomprado, observado, entretanto, que a Cedente desde já concorda e obriga-se a exigir e/ou demandar os Locatários somente após a liquidação integral dos valores de recompra.

6.3.3. Fica, desde já, certo e ajustado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, que, para todos os fins de direito, a apuração do saldo devedor atualizado a fim de apurar o Valor de Recompra será realizado pela Emissora, observado ainda que incidirão os encargos moratórios e multa indenizatória prevista no Valor de Recompra, observado ainda que incidirão os encargos moratórios e multa indenizatória prevista na Cláusula 6.3., acima.

6.4. **Recompra Facultativa Total ou Parcial.** Desde que mediante a prévia e expressa notificação enviada à Cessionária com prazo mínimo de 30 (trinta) dias corridos antes da data na qual a Cedente pretenda realizar a recompra facultativa, a Cedente poderá exercer seu direito de recompra integral dos Créditos Imobiliários Lastro, cujo pagamento correspondente acarretará o resgate antecipado dos CRI, alcançando indistintamente todos os CRI ("**Recompra Facultativa**").

6.4.1. O "**Valor de Recompra Facultativa**" corresponderá aos seguintes valores:

a. saldo devedor atualizado dos CRI, ou parcela do saldo devedor atualizado dos CRI, conforme o caso, incluindo o Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* deste a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou última Data de Aniversário, conforme o caso, até a data da Recompra Facultativa, acrescido de prêmio de 2% (dois por cento) sobre o respectivo saldo devedor amortizado.

b. quaisquer outros valores devidos pela Cedente e/ou Emissora conforme este Termo e os demais Documentos da Operação.

6.4.2. Os recursos decorrentes da Recompra Facultativa deverão ser integralmente utilizados pela Cessionária para o resgate dos CRI, alçando, proporcional e indistintamente, todos os CRI.

6.4.3. O Valor de Recompra Facultativa será pago pela Cedente e/ou pelos Fiadores à Cessionária que, por sua vez, repassará estes valores aos titulares dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis do seu recebimento, deduzidos os valores devidos quanto às despesas do patrimônio separado dos CRI.

CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

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

7.2. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos titulares dos CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 25º (vigésimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários Lastro aos CRI.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

i) Data base do relatório;

ii) Dados Gerais:

1. Securitizadora;
2. Emissão;
3. Série;
4. Valor Nominal Unitário dos CRI, na Data de Emissão;
5. Quantidade de CRI;
6. Valor Global da Série na Data de Emissão dos CRI;
7. Data de Emissão dos CRI;
8. Data de Vencimento dos CRI;
9. Atualização Monetária; e
10. Juros Remuneratórios.

iii) Saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI:

iv) Saldo do Valor Global da Série:

v) Lastro da Série:

1. Valor total de fluxo recebido pela Emissora no mês de referência;
2. Valor atual total dos Créditos Imobiliários Lastro;
3. Valor atual total dos Créditos Imobiliários Lastro em atraso (acima de noventa dias corridos); e
4. Valor atual total dos créditos dados em Cessão Fiduciária de Recebíveis.

vi) Garantias

1. Fundo de Reserva;
2. Fundo de Obra;
3. Fundo de Liquidez, durante o Período de Carência;
4. Razão Mínima Mensal.

7.3. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários Lastro e dos Recebíveis serão exercidas pela Cedente, nos termos, respectivamente, do Contrato de Cessão e do Contrato de Cessão Fiduciária devendo a Emissora realizar a administração do Patrimônio Separado.

7.4. A Emissora obriga-se a informar o organograma e enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme a Instrução CVM nº 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do mesmo na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Os referidos documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização, (b) acerca da não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado, recompra compulsória e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os titulares de CRI e o Agente Fiduciário e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto da Emissora.

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

7.5.1. A Emissora declara, ainda, com relação a si, que:

- i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras
- ii) está devidamente autorizada e obteve todas as aprovações necessárias à celebração deste Termo e dos demais Documentos da Operação em que seja parte, para a emissão dos CRI e

ao cumprimento de suas obrigações, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para esse fim;

- iii) os representantes legais que assinam este Termo e os demais Documentos da Operação em que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

7.5.2. Quanto aos Créditos Imobiliários Lastro:

- i) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários Lastro e a cessão prevista no respectivo Contrato de Cessão operou-se plena e integralmente;
- ii) a custódia da Escritura de Emissão das CCI será realizada pela Instituição Custodiante;
- iii) foi contratado escritório especializado e foi realizada diligência jurídica acerca do objeto da garantia e seus garantidores, conforme relatório emitido pelo referido escritório contratado, e que nas condições enunciadas no Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários Lastro encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora em celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação em que seja parte nas exatas condições enunciadas no Contrato de Cessão, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários Lastro ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- iv) observadas as disposições do Contrato de Cessão, a Emissora passou a ser legítima credora dos Locatários;
- v) o Contrato de Cessão consubstancia-se em relação contratual regularmente constituída, válida e eficaz, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados no presente Termo de Securitização e seus anexos; e
- vi) a Emissora não oferece, na presente Emissão, garantias ou direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da Emissora quanto às obrigações dos Locatários e/ou da Cedente.

7.5.3. Quanto à Emissão:

- i) esta Emissão, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários Lastro, é legítima em todos seus aspectos, observadas as disposições do Contrato de Cessão; e

ii) todos os documentos inerentes a esta operação estão de acordo com a legislação aplicável.

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

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

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

7.8. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários Lastro e dos Recebíveis serão exercidas pela Cedente, nos termos, respectivamente, do Contrato de Cessão e do Contrato de Cessão Fiduciária.

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

CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS E ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

8.1. Estão sendo constituídas as seguintes garantias no Contrato de Cessão para viabilizar a presente Emissão:

- a) Alienação Fiduciária do Imóvel;
- b) Cessão Fiduciária de Recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
- c) Fiança;
- d) Fundo de Reserva; e
- e) Coobrigação da Cedente.

8.2. Alienação Fiduciária de Imóvel. Por meio do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel, o Imóvel foi alienado fiduciariamente pela Fiadora 1 em favor da Emissora, em garantia do cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

8.2.1. Na eventualidade de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para custear as excussões dos Imóveis, a Emissora, mediante aprovação pelos titulares dos CRI, em assembleia

para este fim, entregará os Créditos Imobiliários Lastro aos Investidores, no estágio em que se encontrarem, encerrando assim o Patrimônio Separado.

8.2.2. Ademais, na eventualidade do Imóvel não ser vendido nos leilões descritos na Lei nº 9.514/1997, a Emissora realizará a dação em pagamento dos CRI com as CCI, em conjunto com a entrega do Imóvel aos titulares de CRI, sendo que estes arcarão com todas as despesas necessárias para a referida transição, inclusive o pagamento do ITBI.

8.3. Cessão Fiduciária de Recebíveis. Por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, foram cedidos fiduciariamente pela Cedente os Recebíveis decorrentes da exploração comercial das Frações Ideais da Cessão Fiduciária, em garantia do cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

8.4. Fundo se Reserva. A Cessionária constituirá um fundo de reserva, na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parte do Valor da Cessão em montante equivalente a R\$ 665.827,98 (seiscentos e sessenta e cinco mil, oitocentos e vinte e sete reais e noventa e oito centavos), corrigido mensalmente pela variação mensal do IGP-DI.

8.4. Fiança. Os Fiadores constituem-se, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretroatável, como fiadores e principais pagadores de todas as Obrigações Garantidas, com renúncia aos benefícios de ordem e divisão, bem como a outros previstos na legislação em vigor.

8.4.1. Os Fiadores, nos termos do Contrato de Cessão, renunciaram aos benefícios dos artigos 333, parágrafo único, 366, 368, 821, 824, 827, 829, 830, 834, 835, 836, 837, 838 e 839 do Código Civil, 130 e 794 do Código de Processo Civil.

8.4.2. Os Fiadores, nos termos do Contrato de Cessão, declararam ter se informado sobre os riscos decorrentes da prestação da presente Fiança.

8.4.3. Os Fiadores, nos termos do Contrato de Cessão, deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes desta Fiança, no lugar indicado pela Emissora e conforme as instruções por ele dadas, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, no 5º (quinto) dia útil seguinte ao do recebimento de notificação, enviada pela Emissora, nos termos das cláusulas 4.4.3 e 8.1 do Contrato de Cessão, informando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas a ser pago pelos Fiadores. As Obrigações Garantidas serão cumpridas pelos Fiadores, mesmo que o adimplemento destas não seja exigível da Cedente em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Cedente, conforme o caso.

8.4.4. Nos termos do artigo 296 do Código Civil, os Fiadores responderão pela solvência em relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários Lastro, oriundos dos Contratos de Locação, assumindo a qualidade de coobrigados e responsabilizando-se pelo pagamento integral de toda e qualquer obrigação da Cedente disposta no Contrato de Cessão e dos Contratos de Locação.

8.4.4.1. Em razão da Fiança, os Fiadores estarão obrigados em relação à totalidade dos Créditos Imobiliários Lastro, responsabilizando-se pelo seu adimplemento integral, bem como por adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários Lastro, independentemente da promoção de qualquer medida, judicial ou extrajudicial, para cobrança dos Créditos Imobiliários Lastro e/ou da execução de outras garantias eventualmente prestadas no âmbito dos Documentos da Operação, respondendo em relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários Lastro, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da notificação, enviada pela Emissora, nesse sentido.

8.4.4. Os Fiadores, nos termos do Contrato de Cessão, poderão ser demandados até o cumprimento válido e eficaz da totalidade das Obrigações Garantidas quantas vezes necessário.

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

8.5. Coobrigação. Nos termos do artigo 296 do Código Civil, a Cedente responderá pela solvência em relação aos pagamentos dos Créditos Imobiliários Lastro, oriundos dos respectivos Contratos de Locação, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo pagamento integral de toda e qualquer obrigação dos Locatários disposta nos Contratos de Locação, de acordo com o ora previsto no Contrato de Cessão.

8.6. Reforço de Garantia. A Cedente será obrigada a manter a Razão Mínima Mensal, conforme descrita na Cláusula abaixo, e verificado mensalmente, em cada Data de Verificação, pela Emissora, durante a vigência do prazo da operação.

8.6.1 No dia 25 (vinte e cinco), ou o dia útil subsequente, de cada mês (“**Data de Verificação**”), a Emissora verificará o cálculo da Razão Mínima Mensal, sem prejuízo do envio pela Cedente de quaisquer informações que lhes sejam justificadamente solicitadas pela Emissora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, que deverá ocorrer por escrito.

8.6.2 Entende-se por “**Razão Mínima Mensal**” o quociente, mínimo, de 135% (cento e trinta e cinco) da soma dos créditos imobiliários e Recebíveis apurados na Conta do Patrimônio Separado compreendidos entre o dia 25 do mês anterior, inclusive, e o dia 25 do mês da Data de Verificação, exclusive, deduzidos os valores retidos para fins de constituição do Fundo de Reserva, divididos pela parcela mensal de amortização e/ou de Juros Remuneratórios do mês da Data de Verificação.



8.4.4. Nos termos do artigo 296 do Código Civil, os Fiadores responderão pela solvência em relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários Lastro, oriundos dos Contratos de Locação, assumindo a qualidade de coobrigados e responsabilizando-se pelo pagamento integral de toda e qualquer obrigação da Cedente disposta no Contrato de Cessão e dos Contratos de Locação.

8.4.4.1. Em razão da Fiança, os Fiadores estarão obrigados em relação à totalidade dos Créditos Imobiliários Lastro, responsabilizando-se pelo seu adimplemento integral, bem como por adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários Lastro, independentemente da promoção de qualquer medida, judicial ou extrajudicial, para cobrança dos Créditos Imobiliários Lastro e/ou da execução de outras garantias eventualmente prestadas no âmbito dos Documentos da Operação, respondendo em relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários Lastro, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da notificação, enviada pela Emissora, nesse sentido.

8.4.4. Os Fiadores, nos termos do Contrato de Cessão, poderão ser demandados até o cumprimento válido e eficaz da totalidade das Obrigações Garantidas quantas vezes necessário.

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

8.5. Coobrigação. Nos termos do artigo 296 do Código Civil, a Cedente responderá pela solvência em relação aos pagamentos dos Créditos Imobiliários Lastro, oriundos dos respectivos Contratos de Locação, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo pagamento integral de toda e qualquer obrigação dos Locatários disposta nos Contratos de Locação, de acordo com o ora previsto no Contrato de Cessão.

8.6. Reforço de Garantia. A Cedente será obrigada a manter a Razão Mínima Mensal, conforme descrita na Cláusula abaixo, e verificado mensalmente, em cada Data de Verificação, pela Emissora, durante a vigência do prazo da operação.

8.6.1 No dia 25 (vinte e cinco), ou o dia útil subsequente, de cada mês ("**Data de Verificação**"), a Emissora verificará o cálculo da Razão Mínima Mensal, sem prejuízo do envio pela Cedente de quaisquer informações que lhes sejam justificadamente solicitadas pela Emissora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, que deverá ocorrer por escrito.

8.6.2 Entende-se por "**Razão Mínima Mensal**" o quociente, mínimo, de 135% (cento e trinta e cinco) da soma dos créditos imobiliários e Recebíveis apurados na Conta do Patrimônio Separado compreendidos entre o dia 25 do mês anterior, inclusive, e o dia 25 do mês da Data de Verificação, exclusive, deduzidos os valores retidos para fins de constituição do Fundo de Reserva, divididos pela parcela mensal de amortização e/ou de Juros Remuneratórios do mês da Data de Verificação.

8.6.3 A Emissora, quando aplicável, obriga-se a disponibilizar à Cedente: (i) memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção da Razão Mínima Mensal; (ii) demonstrativo de pagamentos dos créditos imobiliários e Recebíveis no período de referência do cálculo; e (iii) quaisquer outras informações eventualmente solicitadas pela Cedente, no prazo referido na Cláusula acima.

8.6.4 Em caso de não cumprimento da Razão Mínima Mensal, a Cedente deverá reforçar, com recursos próprios a serem depositados na Conta do Patrimônio Separado, em até 02 (dois) Dias Úteis da Data de Verificação, montante necessário para o enquadramento da Razão Mínima Mensal de acordo com a razão prevista na Cláusula 8.6.4 acima ("**Reforço**"), encaminhando cópia do extrato indicando os depósitos em comento à Securitizadora e ao Agente Fiduciário. Adicionalmente, observada a possibilidade de reforço acima prevista, caso em 3 (três) Datas de Verificação consecutivas durante a vigência deste instrumento ou em 3 (três) Datas de Verificação alternadas ao longo de um período de 12 (doze) meses anteriores a referida Data de Verificação, a Razão Mínima Mensal não seja atingida e não tenha ocorrido o respectivo Reforço para tanto, a Emissora solicitará, por escrito, à Cedente para que este realize, sob pena de incorrer em Evento de Recompra Compulsória (conforme definido no Contrato de Cessão), no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis da solicitação apresentar, a complementação dos Recebíveis para que seja atingido o referido percentual da Razão Mínima Mensal ("**Reforço dos Recebíveis**").

8.6.5 O Reforço dos Recebíveis 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, a Razão Mínima Mensal deverá encontrar-se reenquadrada de acordo com o previsto no presente Contrato, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data em que ocorrer a notificação, à Emissora, da ocorrência do respectivo desenquadramento.

8.6.6 O Reforço de Recebíveis pode ser realizado pela Cedente e/ou outra empresa do seu grupo econômico ("**Novos Garantidores**") venha a outorgar alguma garantia para fins de cumprimento da obrigação de Reforço dos Recebíveis, devendo o mesmo ocorrer por meio da cessão fiduciária de direitos creditórios que perfaçam valor nominal suficiente para o reenquadramento da Razão Mínima Mensal e preencher, de forma cumulativa e integral, os seguintes critérios de elegibilidade ("**Crérios de Elegibilidade de Recebíveis**"):

- a) os novos créditos deverão ser representados por contratos de locação válidos e eficazes, cujas cópias (e seus eventuais aditamentos), bem como do comprovante de recebimento de aluguel dos últimos 12 (doze) meses serão encaminhados à

Emissora

- b) possuir, no máximo, 1 (uma) parcela de aluguel com atraso acima de 30 (trinta) dias, nas parcelas de aluguel dos últimos 12 (doze) meses;
- c) novos créditos sejam de natureza semelhante aos Recebíveis cedidos;
- d) os novos contratos de locação apresentados para fins de Reforço dos Recebíveis deverão ser objeto de processo de *due diligence* jurídica e financeira, em termos similares aos realizados para os Recebíveis, a ser realizada por empresa de auditoria contratada pela Cedente, às suas expensas, cuja conclusão seja satisfatória à Emissora, nos termos da Cláusula 8.6.7 abaixo.;
- e) haja correspondência entre as épocas de seus vencimentos e as datas de vencimento das Obrigações Garantidas;
- f) não serem os devedores dos novos direitos creditórios direta ou indiretamente ligados à Cedente e/ou à outra empresa do seu grupo econômico e não se encontrem sob 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
- g) o imóvel objeto dos novos contratos seja o mesmo dos presentes Recebíveis.

8.6.7 A Emissora terá 5 (cinco) Dias Úteis a partir do recebimento da *due diligence* jurídica fornecida pela empresa contratada Cedente para verificar se os Critérios de Elegibilidade de Recebíveis foram atendidos. As partes (incluindo quaisquer Novos Garantidores, se aplicável) celebrarão, em até 10 (dez) dias corridos, aditamento ao presente instrumento refletindo os termos do Reforço dos Recebíveis ou da sua substituição, conforme o caso, o qual deverá observar substancialmente os termos da minuta constante do Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis. Caso a Emissora verifique, que as novas garantias não preenchem os Critérios de Elegibilidade de Recebíveis, a Cedente ou os Novos Garantidores, conforme aplicável, deverão providenciar o Reforço dos Recebíveis, observados os prazos acima, quais sejam análise pela Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis e celebração do aditamento ao presente instrumento para refletir os termos do Reforço dos Recebíveis ou da sua substituição em até (10) dias corridos.

8.6.8 Exclusivamente no tocante ao Imóvel, a Cedente, ao longo da existência e exigibilidade das Obrigações Garantidas, não poderá constituir novas garantias e/ou ônus sobre os direitos creditórios oriundos dos Contratos de Locação que não aqueles atualmente vigentes.

8.6.9 Os eventuais recursos que sobejarem após os pagamentos das parcelas mensais de Juros Remuneratórios e Amortização dos CRI e a recomposição do Fundo de Reserva, deverão ser restituídos à Cedente (“**Valor Excedente**”) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do pagamento, sendo que os Fundos constituídos deverão permanecer íntegros no Patrimônio Separado. Essa restituição será realizada, mensal e sucessivamente, desde que sejam verificados (i) recursos disponíveis excedentes na Conta do Patrimônio Separado, (ii) o Limite Mínimo do Fundo de Reserva, e (iii) a Razão Mínima Mensal. Fica estabelecido que quaisquer recursos creditados na Conta do Patrimônio Separado, referentes ao Valor Excedente pertencerão à Cedente. O Valor Excedente somente poderá ser utilizado para o pagamento dos CRI no caso de inadimplência da Cedente, dos Locatários e/ou dos Fiadores no âmbito das Obrigações Garantidas.

8.7. Fundo de Obra. A Emissora constituirá um fundo de obra, na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parte do Valor da Cessão em montante equivalente a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (“Fundo de Obra”). Os recursos disponíveis no Fundo de Obra serão liberados à Cedente da seguinte forma, a saber:

- a) de acordo com o andamento da obra, nos termos e condições previstos nas Cláusulas 8.7.1. e seguintes; e
- b) mediante a apresentação pela Cedente de orçamentos e faturas à Cessionária, de forma conjunta ou individual, incluindo, mas não se limitando, aos orçamentos previstos no Contrato de Cessão, para aquisição de insumos necessários às obras do Empreendimento, limitado ao valor agregado máximo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) a serem pagas diretamente pela Cessionária, por conta e ordem da Cedente, com os recursos disponíveis no Fundo de Obra, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis da respectiva apresentação dos orçamentos e faturas pela Cedente, nos termos do Contrato de Cessão.

8.7.1. O Agente de Medição realizará vistorias nas obras do Empreendimento e elaborará relatório mensal, todo dia 1º ou o dia útil subsequente, a partir de 1º de abril de 2019 a respeito da evolução das obras deste, tomando-se como base o cronograma físico-financeiro atual das obras de construção do Empreendimento e o cronograma financeiro estimado constante do Contrato de Cessão, informando, inclusive, montantes e datas da destinação dos recursos obtidos por meio dos Créditos Imobiliários, definindo que 100% (cem por cento) do percentual, relativo ao valor total captado na oferta, será destinado às obras do Empreendimento. Tal cronograma indicativo deverá conter informação sobre a previsão de destinação geral dos recursos oriundos da oferta

no mínimo semestralmente, em linha com a periodicidade estabelecida para o acompanhamento pelo Agente Fiduciário, conforme disposto nas Cláusulas 4.3.1 e seguintes.

8.7.2. As medições e o acompanhamento dos percentuais de construção do Empreendimento serão realizados, às expensas dos recursos disponíveis no Fundo de Reserva e/ou na Conta do Patrimônio Separado, pelo Agente de Medição, que será responsável por elaborar os relatórios de obras, e encaminha-los à Emissora e ao Agente Fiduciário, como condição para a liberação progressiva dos recursos objeto do Fundo de Obra. O relatório de obras deverá conter as informações relativas ao andamento das obras do Empreendimento, bem como um comparativo de evolução entre o previsto no cronograma físico-financeiro e o efetivamente executado, devendo, ainda, apontar expressamente eventual atraso do cronograma, tudo nos moldes previstos no Contrato de Cessão.

8.7.3. Os recursos serão liberados à Cedente no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Emissora, de cada relatório de obras, na proporção da evolução da obra no Empreendimento.

8.7.4. O cronograma físico-financeiro poderá ser ajustado, desde que em comum acordo entre a Cedente e a Emissora, sendo certo que o valor efetivamente liberado em um determinado mês e não utilizado para a evolução da obra do Empreendimento será deduzido da parcela subsequente a ser liberada.

8.7.5. Os recursos do Fundo de Obra estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário do Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Emissora nos Investimentos Permitidos. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Obra.

8.7.6. Em caso de mora na liberação dos respectivos recursos retidos no Fundo de Obra, o valor em atraso ficará sujeito à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) flat, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*.

8.8. Fundo de Liquidez: a Cessionária constituirá um fundo de liquidez, na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parte do Valor da Cessão em montante equivalente a R\$882.129,65 (oitocentos e oitenta e dois mil, cento e vinte e nove reais e sessenta e cinco centavos). Os recursos desse fundo serão exclusivamente utilizados para o pagamento dos Juros Remuneratórios e despesas da operação durante os 05 (cinco) primeiros meses de carência de amortização do principal ("Período de Carência"). ("Fundo de Liquidez").

8.9. Fundo de Reserva. A Emissora constituirá um fundo de reserva, na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parte do Valor da Cessão em montante equivalente a R\$ 665.827,98 (seiscentos e sessenta e cinco mil, oitocentos e vinte e sete reais e noventa e oito centavos), corrigido mensalmente

pela variação mensal do IGP-DI ("**Limite Mínimo do Fundo de Reserva**"). Os recursos desse fundo serão utilizados para (i) eventual necessidade de recursos para pagamento dos CRI; (ii) o pagamento de todos e quaisquer custos relacionados à eventual execução ou excussão de uma ou mais Garantias da operação, incluindo, mas não apenas, custas extrajudiciais e/ou judiciais, despesas com cartórios e registros de imóveis, emolumentos e demais taxas, honorários advocatícios e quaisquer outras despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando a execução e/ou excussão, conforme o caso; e (iii) para fazer frente aos pagamentos das Despesas recorrentes e extraordinárias, bem como para o pagamento do Agente de Medição, nos termos da cláusula 8.6.2 acima ("**Fundo de Reserva**").

8.9.1. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Limite Mínimo do Fundo de Reserva, os créditos da Cessão Fiduciária depositados na Conta do Patrimônio Separado serão utilizados para a recomposição do Fundo de Reserva até que o Limite Mínimo do Fundo de Reserva seja reestabelecido, observado a ordem de prioridade de pagamentos estabelecida neste Termo de Securitização. Caso os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado não sejam suficientes para a recomposição do Fundo de Reserva até o seu Limite Mínimo, a Cedente deverá reforçar, com recursos próprios a serem depositados na Conta do Patrimônio Separado, no montante necessária para a observância do Limite Mínimo do Fundo de Reserva, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de notificação, enviada pela Cessionária, nesse sentido.

8.9.2. Em até 3 (três) Dias Úteis após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI e cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Operação, a Cessionária deverá transferir eventual saldo remanescente do Fundo de Reserva para à Cedente.

8.9.3. Os recursos do Fundo de Reserva estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário do Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Emissora nos Investimentos Permitidos. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Reserva.

8.10 Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários Lastro e/ou das Garantias, conforme o caso, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte Ordem de Prioridade de Pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- a) despesas do Patrimônio Separado;
- b) Recomposição do Fundo de Reserva;
- c) Remuneração e Amortização em atraso dos CRI, se houver;

- d) Remuneração dos CRI no mês corrente; e
- e) amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, de acordo com a tabela de amortização dos CRI constante do **Anexo III** a este Termo, e encargos moratórios eventualmente incorridos.

8.11. De acordo com o art. 49, §3º, da Lei nº 11.101/05, a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária de Recebíveis não se submetem aos efeitos da recuperação judicial, observado o disposto no art. 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor.

CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários Lastro, representados pelas CCI, sobre as Garantias e sobre a Conta do Patrimônio Separado.

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

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

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

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

- i) a custódia da via original da Escritura de Emissão será realizada pela Instituição Custodiante;
- ii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários Lastro são atividades que serão realizadas pela Cedente, cabendo a Emissora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários Lastro; (ii) a apuração e informação ao Agente Fiduciário dos valores devidos pelos Locatários; (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e

- iii) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, mediante ciência do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação de garantias.

9.5. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.9. A Emissora fará jus ao recebimento mensal da taxa de administração, no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), líquidos de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. A remuneração acima prevista continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

9.10. Todos os tributos e/ou contribuições que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula 9.9., acima, serão suportados pelo Patrimônio Separado, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que Emissora receba o valor devido livre que quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*). A taxa de administração deverá ser paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente na Data de Verificação, até o resgate total dos CRI. Em caso de atraso no pagamento da taxa de administração, incidirão sobre o valor do débito correção monetária pelo IGP-M, multa de 2% (dois por cento), bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*.

CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

- a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo, bem como aceita integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- b) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

- c) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- d) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações, conforme disponibilizadas pela Emissora no Termo de Securitização.;
- e) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei nº 6.404/76 e artigos 4º e seguintes da Instrução CVM nº 583 para exercer a função que lhe é conferida;
- f) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6 da Instrução CVM nº 583; e
- g) atua em demais emissões da Emissora, conforme Anexo VII.

10.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os titulares dos CRI;
- b) proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- c) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- d) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- f) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei.
- g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

- h) manter atualizada a relação de titulares dos CRI, inclusive mediante gestão junto à Emissora;
- i) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora;
- j) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- k) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
- l) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- m) intimar a Cedente a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- n) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Emissora ou da Cedente, conforme o caso;
- o) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- p) disponibilizar diariamente o preço unitário dos CRI, disponibilizando-o aos titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de seu *website*;
- q) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os créditos dos titulares e a comprovação de quitação dos CRI em Circulação à época da extinção do Regime Fiduciário;
- r) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404/76;
- s) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

- u) comunicar aos titulares do CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas as Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares do CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os titulares do CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e
- v) deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo abaixo:
 - (i) cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
 - (ii) alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares dos CRI;
 - (iii) comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares do CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;
 - (iv) quantidade de CRI emitidos, quantidade de CRI em circulação e saldo cancelado no período;
 - (v) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos CRI realizados no período;
 - (vi) constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver;
 - (vii) destinação dos recursos captados por meio da Emissão, conforme informações prestadas pela Emissora;
 - (viii) relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver;
 - (ix) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora ou Cedente, neste Termo;
 - (x) manutenção da suficiência e exequibilidade das Garantias;

(xi) existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões:

1. denominação da companhia ofertante;
2. valor da emissão;
3. quantidade de valores mobiliários emitidos;
4. espécie e garantias envolvidas;
5. prazo de vencimento e taxa de juros; e
6. inadimplemento no período.

(xii) declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função.

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

10.4. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, observada a Cláusula Décima Terceira abaixo, como remuneração, parcelas anuais no valor de R\$18.000,00 (dezoito mil reais), sendo devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de integralização dos CRI, e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes.

10.4.1. Será devida parcela única de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a título de implantação para o Agente Fiduciário, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI.

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

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

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

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

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

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

10.4.8. Pela verificação da destinação dos recursos da Emissão, será devido o valor de R\$1.000,00 (mil reais) a cada semestre a partir da primeira verificação, até a utilização total dos recursos oriundos do pagamento do Valor da Cessão, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contados da data da primeira verificação e as demais nas periodicidades de verificações seguintes caso sejam necessárias.

10.4.9. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Securitizadora, 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, o valor de R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões formais com a Securitizadora e/ou com os Titulares de CRI 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” à Securitizadora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das Garantias, prazos de pagamento e Remuneração, condições relacionadas aos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos documentos da oferta, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

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

10.4.11. 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, se assim possível, e adiantadas pelos titulares dos CRI. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão 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 do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

10.5. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, assembleia geral dos titulares dos CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário. Sendo que o Agente Fiduciário prevalecerá nas suas funções até a efetiva substituição.

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

10.6.1. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na cláusula 10.5, acima, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

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

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

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Caso seja verificada a insolvência da Emissora com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários Lastro e pelas Garantias, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a assembleia geral dos titulares dos CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

11.2. Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma assembleia geral dos titulares dos CRI, na forma estabelecida na Cláusula Décima Segunda abaixo, e na Lei nº 9.514/97.

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

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

- a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elidido no prazo legal, liquidação, extinção ou dissolução da Emissora; ou
- b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 20 (vinte) dias, contados da data da ocorrência do referido inadimplemento.

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

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

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

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

- (a) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI nas datas de vencimento pactuadas; ou
- (b) na hipótese de não pagamento dos Créditos Imobiliários Lastro e não satisfação de recursos na excussão das Garantias, e, se for o caso, após deliberação da Assembleia Geral convocada nos termos da lei, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias em primeira convocação e 8 (oito) dias em segunda convocação, observando as regras para suas respectivas publicações estabelecidas conforme Cláusula 12.4, mediante transferência das CCI e dos demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI. Neste caso, as CCI e demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado serão transferidos imediatamente, em datação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora sob os CRI, aos Titulares dos CRI.

11.7.1. Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído. O Agente Fiduciário deverá fornecer à Securitizadora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a partir da extinção do Regime Fiduciário e satisfação dos beneficiários do Patrimônio Separado a que estão submetidas as CCI, declaração de encerramento da operação, que servirá para baixa junto a instituição financeira custodiante das CCI, das averbações que tenham instituído o Regime

Fiduciário, se for o caso. Tal ato importará, no caso de extinção do Patrimônio Separado nos termos da alínea “a” da Cláusula 11.7., acima. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos da alínea “b” da Cláusula 11.7., acima, os Titulares dos CRI receberão os Créditos Imobiliários Lastro oriundos das CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se os Titulares dos CRI, conforme o caso, a restituir prontamente à Cedente eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares dos CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pela Emissora, pelo Agente Fiduciário ou terceiro ou pelos Titulares do CRI com relação à cobrança dos referidos Créditos Imobiliários Lastro derivados das CCI e dos demais Documentos da Operação.

11.7.2. Caso o pagamento dos Créditos Imobiliários Lastro não ocorrerem nos prazos previstos nos Contratos de Locação e as Garantias após sua execução não sejam suficientes para quitação, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, serão 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 e direitos integrantes do patrimônio separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do regime fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLEIA GERAL

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

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

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

12.3. A assembleia geral dos titulares dos CRI poderá ser convocada:

- a) pela Cedente;
- b) pelo Agente Fiduciário;

- c) pelos diretores da Emissora; ou
- d) por titulares dos CRI representantes de, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

12.4. A convocação da assembleia geral dos titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em um jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto se previsto de forma distinta neste Termo de Securitização.

12.5. À presidência da assembleia geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

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

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

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

12.8. Para os fins deste Termo, as deliberações em assembleia geral serão tomadas por Titulares de CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, caso não haja quórum específico para matéria, observado o disposto no item 12.9 abaixo, sendo certo que as propostas de alterações, perdão temporário e renúncias feitas pelos Titulares dos CRI em relação a (i) às Datas de Pagamento dos CRI; (ii) à Amortização dos CRI; (iii) à ordem de alocação de recursos, prevista na Cláusula Oitava deste Termo, (iv) ao prazo de vencimento dos CRI, (v) às Condições Resolutivas da Cessão; (vi) quaisquer alterações nas Garantias; e/ou (vii) quoruns de deliberação, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da assembleia dos titulares dos CRI ou em qualquer convocação subsequente, por titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.

12.8.1. A cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei n.º 6.404/76.

12.9. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da assembleia geral dos titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas Afiliadas à Emissora, bem como qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quorum de deliberação da assembleia geral.

12.10. As deliberações tomadas pelos titulares dos CRI, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os titulares dos CRI.

12.11. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, 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.

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

12.13 É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares de CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) de modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação; (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas, (iii) quando verificado erro de digitação, ou ainda; (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e do Agente Fiduciários, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; desde que tais alterações (a) não representem prejuízo aos Titulares de CRI ou afetem o fluxo dos Créditos Imobiliários e (b) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares de CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) despesas com registros perante a B3, e do Termo e demais Documentos da Operação perante os registros competentes;
- b) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários Lastro;

- c) as despesas com terceiros especialistas, advogados, Banco Liquidante, Escriturador, Agente Fiduciário, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo, mas sem limitação, depósito judicial, arbitragem e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, do Agente Fiduciário e/ou da Emissora e realização dos Créditos Imobiliários Lastro e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos titulares dos CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos titulares dos CRI, ou Emissora dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia do Investidor para cobertura do risco da sucumbência;
- d) eventual taxa de administração a outros participantes da estruturação;
- e) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI aos Titulares de CRI, bem como os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários Lastro e as Garantias;
- f) as despesas com publicações, em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral, ata da Assembleia Geral, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens, estadias e demais mencionadas no subitem 10.4.7 acima, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão arcadas pelo Patrimônio Separado, desde, sempre que possível, que aprovadas previamente por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado;
- g) as despesas de registro nos competentes cartórios, inclusive cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, bem como de eventuais aditamentos deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- h) 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 e/ou do Agente Fiduciário, ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida

pelo juízo competente, da qual não caibam mais recursos; ou (ii) sejam de responsabilidade da Cedente ou puderem ser a ela atribuídos como de sua responsabilidade, nos termos dos Documentos da Operação;

- i) as despesas previstas no item 10.4 acima, e subitens, referentes à remuneração do Agente Fiduciário, bem como aquelas custas e despesas cartorárias em que o Agente Fiduciário venha a incorrer no decorrer da emissão relacionada aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias e remuneração da Instituição Custodiante;
- j) as despesas incorridas pela Emissora com a depósito, uso, registro e custódia da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários Lastro; e
- k) demais despesas previstas em lei ou em regulamentação aplicável como sendo de responsabilidade do Patrimônio Separado.

13.2. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora limita-se 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 13.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

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

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

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

13.3.2. Em razão do disposto na alínea “b” do item 13.3 acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares do CRI, incluem (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCI; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

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

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

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

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

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada

período de apuração (artigo 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981/95, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

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

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

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

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

máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei nº 8.981/95, artigo 11 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189-49, 23 de agosto de 2001).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezesete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530/2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa nº 1.037/2010 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, §§ 1º e 2º, “b”, da Lei nº 8.981/95). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei nº 8.981/95 e artigo 11 da Lei nº 9.249/95).

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

de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e § 1º-B, da Lei nº 12.431 de 24 de junho de 2011).

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

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

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

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

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples

Nacional) (artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do §7º, do artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, §9º, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

(ii) IOF

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

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

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

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

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

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

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTRO DO TERMO

16.1. O presente Termo será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei n.º 10.931/04.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: RISCOS

17.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Cedente, aos Fiadores, 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. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

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

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

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

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

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

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

- c) Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real - A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez dos Locatários e a qualidade da presente Emissão.
- d) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros – A alta variação das taxas de juros junto aos principais agentes do mercado pode criar ambientes econômicos desfavoráveis e, de igual modo, afetar negativamente os CRI.
- e) Efeitos da retração no nível da atividade econômica – As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplimento de pessoas jurídicas, inclusive dos Locatários.

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

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL

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

acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

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

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

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

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

FATORES RELATIVOS À EMISSORA

- h) Risco da não realização da carteira de ativos - A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários Lastro. 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 administração dos Créditos Imobiliários Lastro e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em assembleia, 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.

- i) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora - Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários Lastro e as Garantias, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários Lastro, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.
- j) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pelos Locatários dos Créditos Imobiliários Lastro - Os CRI são lastreados pelas CCI, que representam os Créditos Imobiliários Lastro, cedidos à Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão e vinculadas aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo depende do cumprimento total, pelos Locatários, de suas obrigações assumidas no Contratos de Locação de Frações Ideais Lastro, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos adversos em relação ao pagamento dos Locatários, como aqueles descritos nesta Cláusula entre outros, poderá afetar o pagamento dos CRI pela Emissora.
- k) Ações Judiciais - A Emissora, no desenvolvimento normal de suas atividades, está sujeita a eventuais condenações judiciais, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, que podem prejudicar seus níveis de liquidez com relação às respectivas obrigações assumidas.

FATORES RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

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

O Patrimônio Separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários Lastro, em tempo hábil para o pagamento dos valores

decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos Locatários, como aqueles descritos nesta Seção, poderão afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos titulares dos CRI.

- m) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pelos Locatários. Os CRI são lastreados pelas CCI, as quais representam a totalidade dos Créditos Imobiliários Lastro, tendo sido vinculadas aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo depende do cumprimento total, pelos Locatários, de suas obrigações assumidas nos Contratos de Locação das Frações Ideais Lastro, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários Lastro, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores dos CRI
- n) Pagamento Condicionado e Descontinuidade - As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários Lastro; 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 Lastro e das Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores.
- o) Riscos Financeiros - Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez;
- p) Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos - A ocorrência de qualquer evento de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

- q) Risco de Integralização dos CRI com Ágio - Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de (i) antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários Lastro, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora nas amortizações extraordinárias dos CRI, nos termos previstos neste Termo, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores;
- r) Risco de Estrutura - A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;
- s) Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos Documentos da Operação.
- t) Risco em Função da Dispensa de Registro - A Oferta Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM n.º 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;
- u) Incorreção ou Ausência na Prestação de Informações aos Titulares dos CRI - Considerando que a Emissora não será responsável pela administração, cobrança e coleta dos Recebíveis Imobiliários objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, os relatórios a serem colocados à disposição dos titulares dos CRI, nos termos do item 7.2 acima conterão informações a serem prestadas pela Cedente, de forma que a Emissora estará isenta de qualquer responsabilidade decorrente das informações prestadas ou não prestadas nos relatórios acima descritos, conforme estas venham ou não a lhe ser fornecidas pela Cedente.
- v) Risco de recompra facultativa - Os CRI estão sujeitos, na forma definida neste Termo, a Recompra Facultativa pela Cedente. A efetivação deste evento poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

- w) Baixa liquidez no mercado secundário - Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.
- x) Restrição à negociação - Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao período de vedação previsto no artigo 13 da citada instrução.
- y) Credores privilegiados - A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que *“as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”*. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que *“desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.”*

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários Lastro e os recursos deles decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante o disposto no art. 49, § 3º, da Lei nº 11.101/05 e a constituição do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários Lastro, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários Lastro não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

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

- z) Risco relacionado ao quorum de deliberação em Assembleia Geral de investidores - As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria absoluta dos CRI, ressalvados os quoruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de

pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral. A não instalação em segunda convocação da Assembleia Geral por falta de quórum, em relação a todas as hipóteses listadas na Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização será interpretada pela Emissora como uma opção dos titulares dos CRI em não determinar a Recompra Compulsória.

aa) Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão do crédito -

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

bb) Risco de crédito dos Locatários - Uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pelos Locatários, dos respectivos Créditos Imobiliários Lastro, a capacidade de pagamento dos Locatários poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

FATORES RELATIVOS AOS LOCATÁRIOS E AO IMÓVEL

cc) A capacidade dos Locatários de honrar suas obrigações - A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade dos Locatários de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão de CRI realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pelos Locatários poderá comprometer a capacidade dos Locatários de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários Lastro.

dd) Risco na análise dos Créditos Locatícios pela Emissora - A Emissora não realizou qualquer confirmação da existência, validade e formalização dos Créditos Locatícios, tendo baseado sua avaliação nas informações que lhe foram prestadas pela Cedente e nas cópias dos contratos de locações enviados.

ee) Risco de Descasamento. As atualizações monetárias dos CRI (corrigidos monetariamente por IGP-DI) enquanto que os Contratos de Locação não são atualizados monetariamente, de modo que os recursos arrecadados pela Emissora em decorrência do pagamento pelos Locatários dos Créditos Imobiliários Lastro poderão não ser suficientes para o pagamento dos CRI, notadamente em razão

do descasamento a menor entre os índices de atualização monetária dos CRI e a ausência destes nos Contratos de Locação.

- ff) Risco de cumprimento de normas ambientais - Os Locatários, a Cedente e os Imóveis poderão infringir a legislação ambiental, caso não ocorra à renovação das licenças e autorizações ambientais expedidas pelos órgãos competentes.
- gg) Riscos de Desapropriação e Sinistro do Imóvel - Existe o risco de o Imóvel ser desapropriado pelo poder público, no todo ou parte, bem como de sofrer sinistro total ou parcial durante o prazo desta operação, podendo prejudicar, assim, a Cessão Fiduciária de Recebíveis ou os Créditos Imobiliários Lastro, conforme o caso.
- hh) Risco relacionado à quitação das Obrigações Garantidas pela excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel. Em razão do previsto no §5º, artigo 27 da Lei nº9.514, existe o risco de que na excussão da Alienação Fiduciária do Imóvel, caso, após o segundo leilão do Imóvel, não haja nenhum arrematante e seja necessário a Emissora adjudicar o Imóvel em benefício do Patrimônio Separado mediante dação em pagamento com as CCI, seja considerada extinta a dívida no âmbito da Oferta Restrita, sendo que, nesse caso, em razão da quitação concedida, todas as demais Garantias deverão ser liberadas, ficando os Titulares dos CRI prejudicados na cobrança dos seus créditos.
- ii) Risco do Pagamento do Valor da Cessão sem a devida constituição das garantias reais da Operação – Conforme estabelecido no Contrato de Cessão, o pagamento do Valor da Cessão devido após os pagamentos previstos no Contrato de Cessão, será liberado para a Cedente quando for apresentado à Emissora, dentre outras condições, a evidência do registro da Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e a averbação das CCI na matrícula do Imóvel, perante o cartório de registro de imóveis competente, sendo certo que até o efetivo registro do referido contrato, o pagamento dos Créditos Imobiliários Lastro não estará devidamente garantido pela Alienação Fiduciária de Imóvel, de forma que, a Alienação Fiduciária de Imóvel não poderá ser executada. Nesse sentido, a Fiança poderá não ser suficiente para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI.
- A não obtenção da constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel poderá ocasionar o vencimento antecipado dos CRI, frustrando, portanto, a expectativa dos investidores dos CRI quanto ao investimento realizado, inclusive no que diz respeito ao prazo e à rentabilidade esperados.
- jj) Risco de Vacância das Frações Ideais do Imóvel - Tendo em vista que os Créditos Locatícios oriundos do Imóvel constituem-se em lastro e garantia dos CRI, conforme o caso, a rentabilidade dos Créditos Imobiliários Lastro e dos Recebíveis poderá sofrer oscilação em caso de vacância do qualquer dos espaços locáveis do Imóvel, pelo período que perdurar a vacância.

kk) Riscos Relacionados ao Seguro patrimonial do Imóvel - Ficou ajustado que todo e qualquer recurso, decorrente da indenização paga pelo seguro patrimonial do Imóvel em razão de sinistro total, nos termos da Alienação Fiduciária, deverá ser repassado à Emissora, na proporção dos espaços objeto dos Contratos de Locação, para que sejam utilizados para a liquidação das Obrigações Garantidas. Tal indenização, entretanto, poderá não ser (i) transferida para a Emissora para que esta possa efetuar tempestivamente os pagamentos devidos aos Titulares de CRI, e/ou (ii) ser suficiente para pagar os valores devidos aos Titulares de CRI, prejudicando os mesmos. Sem prejuízo do acima, a destinação dos recursos decorrentes da indenização paga pelo seguro patrimonial do Imóvel em razão de sinistro parcial será submetido à deliberação aos Titulares de CRI.

ll) Riscos Relacionados a atualização do valor do Imóvel: No decorrer da emissão não serão emitidos relatórios de atualização do valor do imóvel, sendo que a critério da Securitizadora e do Agente Fiduciário após assembleia geral dos titulares dos CRI poderá ser solicitada nova avaliação para atualização do valor do imóvel.

mm) Risco Relacionado à Data Estimada para Inauguração do Empreendimento: Os contratos com os locatários indicam uma data estimada para inauguração do Empreendimento, data esta que já se encontra vencida. Tal questão foi endereçada diretamente pela Cedente com os respectivos locatários, sendo que a Cedente assumiu a obrigação de apresentar em até 60 (sessenta) dias contados da data da assinatura do presente Termo, os respectivos aditamentos aos contratos de locação objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, fazendo constar a nova prorrogação da previsão de inauguração do Empreendimento. Caso tais contratos não sejam aditados, existe o risco de os locatários solicitarem indenização à Cedente ou até mesmo a rescisão dos respectivos contratos, em função do inadimplemento da Cedente, acarretando prejuízo à Cessão Fiduciária de Recebíveis, reduzindo o montante acobertado pelas Garantias da Operação e, conseqüentemente, em caso de necessidade de excussão destas garantias, podendo causar prejuízos ao Investidor dos CRI.

Caso a inadimplência perdure, ou a Cessão Fiduciária de Recebíveis sofra redução dos valores cedidos, ensejarão na necessidade de convocação de Assembleia Geral dos Titulares de CRI, nos termos da Cláusula doze do Termo de Securitização, a fim de deliberar pela (i) recomposição ou substituição dos recebíveis, por parte da Cedente, ou (ii) vencimento antecipado da operação, devendo, em caso de acatados os novos termos desta Cessão Fiduciária de Recebíveis, pelos Titulares de CRI, em sede de Assembleia Geral, aditar os Documentos da Operação para constar com exatidão as características das Garantias da Operação.

nn) Demais Riscos - Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação dos Locatários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios

ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DISPOSIÇÕES GERAIS

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

18.2. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

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

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

18.5. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

18.6 O Agente Fiduciário e a Emissora não emitirão qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agirem em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário e a Emissora não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações Titulares de CRI a eles transmitidas, conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante os Locatários, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução

CVM nº 583, e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: NOTIFICAÇÕES

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

Para a Securitizadora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2894 – cj. 92 – 9º andar, CEP 01451-902

At.: Rodrigo Faria Estrada

e-mail: roestrada@habitasec.com.br; monitoramento@habitasec.com.br

Tel: 11 3074-4900

Para o Agente Fiduciário

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

Rua Joaquim Floriano 1.052, sala 132

Itaim Bibi, São Paulo, SP

CEP 04534-004

At.: Antonio Amaro

Telefone: 55 11 3514-000

Correio eletrônico: ger1.agente@oliveiratrust.com.br

CLÁUSULA VIGÉSIMA: DO FORO E DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

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

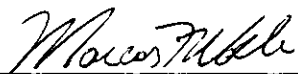
20.2. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas que se originarem deste instrumento.

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

São Paulo, 22 de março de 2019.

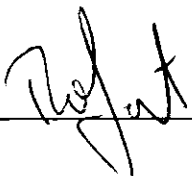
(assinaturas nas próximas páginas)

(Página de assinatura do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários referente à 135ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., celebrado em 22 de março de 2019, entre a Habitasec Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora De Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

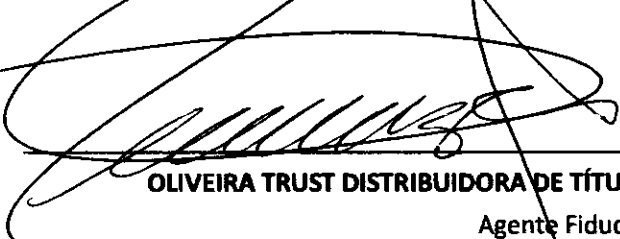


HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
Emissora

Nome: MARCOS RIBEIRO DO VALLE NETO
RG: 44.938.325-2
CPF: 308.200.418-07
Cargo:

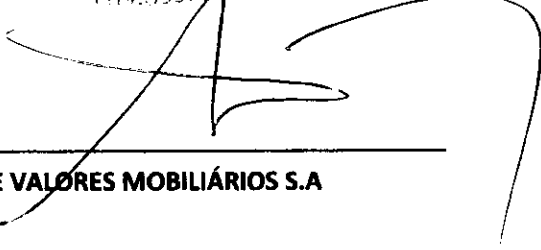


Nome: Rodrigo Faria Estrada
CPF: 045.294.047-81
RG: 09.835.866-6-RJ
Cargo:



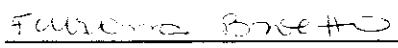
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Agente Fiduciário

Nome: Sonia Regina Menezes
Procuradora
Cargo:

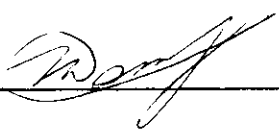


Nome: Ricardo Lucas Dara da Silva
Procurador

Testemunhas:



Nome: Fabiana Brito
RG n.º: 20.474.701-2
CPF/MF n.º: 002.135.571-92



Nome: MICHEL CAMARGO NAVARRO MIRANDA
RG n.º: CPF: 396.179.798-61
CPF/MF n.º: RG: 48.383.137-2

ANEXO I

	#	1	2	3
Dados da CCI	Data de Emissão:	22/03/2019	22/03/2019	22/03/2019
	Série:	Única	Única	Única
	Nº CCI:	001	002	003
	Tipo de CCI:	Integral	Integral	Integral
1. Emissora	Razão Social:	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
	CNPJ/MF:	09.304.427/0001-58	09.304.427/0001-58	09.304.427/0001-58
	Endereço:	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894
	Complemento:	5º andar, conjunto 52, Jardim Paulistano	5º andar, conjunto 52, Jardim Paulistano	5º andar, conjunto 52, Jardim Paulistano
	Cidade/UF:	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP
	CEP	01.451-902	01.451-902	01.451-902
2. Instituição Custodiante	Razão Social:	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
	CNPJ/MF:	36.113.876/0004-34	36.113.876/0004-34	36.113.876/0004-34
	Endereço:	Rua Joaquim Floriano, nº 1052	Rua Joaquim Floriano, nº 1052	Rua Joaquim Floriano, nº 1052
	Complemento:	13º andar, sala 132 - parte	13º andar, sala 132 - parte	13º andar, sala 132 - parte
	Cidade/UF:	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP
	CEP	04534-004	04534-004	04534-004
3. Devedora	Nome/Razão Social:	Maurício Bochnakian	Empresa de Cinemas Fortaleza Ltda.	Lojas Le Biscuit S/A
	CPF/CNPJ:	346.977.628-86	10.785.710/0001-28	16.233.389/0001-55
	Endereço:	Av. Jorge Amado, nº 1210	Avenida Washington Soares, nº 4.335	Rua Monsenhor Tertuliano, nº 136
	Complemento:	Edifício Portal do Garcia, Jardins, Apto. 1.401	Sala 901	1º andar
	Cidade/UF:	Aracaju/SE	Fortaleza/CE	Feira de Santana/BA
	CEP	49025-330	60833-005	44002-296
4. Título –		Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças de Loja de Uso Comercial – LUC nº 1030 / 1031 / 1036	Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças de Loja de Uso Comercial – LUC nº 3067 do Aracaju Parque	Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças de Loja de Uso Comercial – LUC nº

Handwritten signature/initials

	#	1 do Aracaju Parque Shopping celebrado em 20/06/2018 objetivando a instalação da loja Di Santinni.	2 Shopping celebrado em 13/10/2016 objetivando a instalação da loja Centerplex.	3 2018 do Aracaju Parque Shopping celebrado em 22/12/2017 objetivando a instalação da loja Le Biscuit.
5. Data de Constituição do Crédito		20/06/2018	13/10/2016	22/12/2017
6. Valor Atualizado dos Créditos Imobiliários		R\$ 1.982.778,00	R\$ 3.600.000,00	R\$ 2.367.000,00
7. Identificação da Fração Ideal do Imóvel	Proprietária	ACF PARTICIPAÇÕES LTDA.	ACF PARTICIPAÇÕES LTDA.	ACF PARTICIPAÇÕES LTDA.
	Localização	Avenida João Rodrigues, nº 42, bairro Industrial, Aracaju/SE	Avenida João Rodrigues, nº 42, bairro Industrial, Aracaju/SE	Avenida João Rodrigues, nº 42, bairro Industrial, Aracaju/SE
	Loja	Loja n.º 1030/1031/1036	Lojas n.ºs 3067	Lojas n.ºs 2018
	Matrícula	23.521	23.521	23.521
	Cartório de Registro de Imóveis	11º Ofício de Registro de Imóveis de Aracaju/SE	11º Ofício de Registro de Imóveis de Aracaju/SE	11º Ofício de Registro de Imóveis de Aracaju/SE
8. Condições Originais da Emissão	Prazo Total:	120 meses	120 meses	120 meses
	Valor de Principal:	R\$ 1.982.778,00	R\$ 3.600.000,00	R\$ 2.367.000,00
	Atualização Monetária:	Anualmente pelo IGP-DI-FGV	Anualmente pelo IGP-DI-FGV	Anualmente pelo IGP-DI-FGV
	Juros Remuneratórios	Não há	Não há	Não há
	Data do Primeiro Vencimento:	25/04/2019	25/04/2019	25/04/2019
	Data de Vencimento Final	25/08/2029	25/08/2029	25/08/2029

	# Multa	1 Não há	2 Não há	3 Não há
	Encargos Moratórios	Não há	Não há	Não há
	Periodicidade de Pagamento:	Mensal	Mensal	Mensal
	Local de Emissão:	Aracaju/SE	Aracaju/SE	Aracaju/SE
9. Garantias		Não há	Não há	Não há
10. Fluxo de Pagamento		Mensal: prestações iguais, mensais e sucessivas, no valor de R\$ 16.523,15 cada uma, as quais serão atualizadas pela Atualização Monetária.	Mensal: prestações iguais, mensais e sucessivas, no valor de R\$ 30.000,00 cada uma, as quais serão atualizadas pela Atualização Monetária.	Mensal: prestações iguais, mensais e sucessivas, no valor de R\$ 19.725,00 cada uma, as quais serão atualizadas pela Atualização Monetária.

	#	4	5	6
Dados da CCI	Data de Emissão:	22/03/2019	22/03/2019	22/03/2019
	Série:	Única	Única	Única
	Nº CCI:	004	005	006
	Tipo de CCI:	Integral	Integral	Integral
1. Emissora	Razão Social:	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
	CNPJ/MF:	09.304.427/0001-58	09.304.427/0001-58	09.304.427/0001-58
	Endereço:	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894
	Complemento:	5º andar, conjunto 52, Jardim Paulistano	5º andar, conjunto 52, Jardim Paulistano	5º andar, conjunto 52, Jardim Paulistano
	Cidade/UF:	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP
	CEP	01.451-902	01.451-902	01.451-902
2. Instituição Custodiante	Razão Social:	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
	CNPJ/MF:	36.113.876/0004-34	36.113.876/0004-34	36.113.876/0004-34
	Endereço:	Rua Joaquim Floriano, nº 1052	Rua Joaquim Floriano, nº 1052	Rua Joaquim Floriano, nº 1052
	Complemento:	13º andar, sala 132 - parte	13º andar, sala 132 - parte	13º andar, sala 132 - parte
	Cidade/UF:	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP
	CEP	04534-004	04534-004	04534-004

3. Devedora	#	4	5	6
	Nome/Razão Social:	J.B. de Andrade Comércio de Moda Ltda	BK Brasil Operação e Assessoria a Restaurantes S.A.	Zig Zag Play Centro de Lazer e Comércio de Brindes Ltda EPP
	CPF/CNPJ:	20.265.602/0001-88	13.574.594/0001-96	03.046.518/0001-54
	Endereço:	Rua Dr. Osório de Araújo Ramos, nº 65, Treze de Julho	Alameda Rio Negro, nº 161	Rodovia Washington Luiz, km 172, s/n,
	Complemento:	Loja 01		Quadra A, Lote 06
	Cidade/UF:	Aracaju/SE	Barueri/SP	Rio Claro/SP
	CEP	49020-700	06454-000	13501-600
4. Título		Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças de Loja de Uso Comercial – LUC nº 1059/1060 do Aracaju Parque Shopping celebrado em 04/01/2016, objetivando a instalação da Loja Zigman.	Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças de Loja de Uso Comercial – LUC nº 3056/3057 do Aracaju Parque Shopping celebrado em 22/12/2017, objetivando a instalação da Loja Burger King.	Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças de Loja de Uso Comercial – LUC nº 3061 do Aracaju Parque Shopping celebrado em 27/01/2015, objetivando a instalação da Loja Zig Zag Play.
5. Data de Constituição do Crédito		04/01/2016	22/12/2017	27/01/2015
6. Valor Atualizado dos Créditos Imobiliários		R\$ 675.468,00	R\$ 470.400,00	R\$ 3.180.940,80
7. Identificação da Fração Ideal do Imóvel	Proprietária	ACF PARTICIPAÇÕES LTDA.	ACF PARTICIPAÇÕES LTDA.	ACF PARTICIPAÇÕES LTDA.
	Localização	Avenida João Rodrigues, nº 42, bairro Industrial, Aracaju/SE	Avenida João Rodrigues, nº 42, bairro Industrial, Aracaju/SE	Avenida João Rodrigues, nº 42, bairro Industrial, Aracaju/SE
	Loja	Loja n.º 1059-1060	Lojas n.ºs 3056/3057	Lojas n.ºs 3061
	Matrícula	23.521	23.521	23.521

	#	4	5	6
	Cartório de Registro de Imóveis	11º Ofício de Registro de Imóveis de Aracaju/SE	11º Ofício de Registro de Imóveis de Aracaju/SE	11º Ofício de Registro de Imóveis de Aracaju/SE
8. Condições Originais da Emissão	Prazo Total:	60 meses	120 meses	120 meses
	Valor de Principal:	R\$ 675.468,00	R\$ 470.400,00	R\$ 3.180.940,80
	Atualização Monetária:	Anualmente pelo IGP-DI-FGV	Anualmente pelo IGP-DI-FGV	Anualmente pelo IGP-DI-FGV
	Juros Remuneratórios	Não há	Não há	Não há
	Data do Primeiro Vencimento:	25/04/2019	25/04/2019	25/04/2019
	Data de Vencimento Final	25/08/2029	25/08/2029	25/08/2029
	Multa	Não há	Não há	Não há
	Encargos Moratórios	Não há	Não há	Não há
	Periodicidade de Pagamento:	Mensal	Mensal	Mensal
	Local de Emissão:	Aracaju/SE	Aracaju/SE	Aracaju/SE
9. Garantias		Não há	Não há	Não há
10. Fluxo de Pagamento		Mensal: prestações iguais, mensais e sucessivas, no valor de R\$ 11.257,80 cada uma, as quais serão anualmente atualizadas pela Atualização Monetária.	Mensal: prestações iguais, mensais e sucessivas, no valor de R\$ 4.000,00 cada uma, as quais serão anualmente atualizadas pela Atualização Monetária.	Mensal: prestações iguais, mensais e sucessivas, no valor de R\$ 26.507,84 cada uma, as quais serão anualmente atualizadas pela Atualização Monetária.

	#	7	8	9
Dados da CCI	Data de Emissão:	22/03/2019	22/03/2019	22/03/2019
	Série:	Única	Única	Única
	Nº CCI:	007	008	009
	Tipo de CCI:	Integral	Integral	Integral
1. Emissora	Razão Social:	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

	#	7	8	9
	CNPJ/MF:	09.304.427/0001-58	09.304.427/0001-58	09.304.427/0001-58
	Endereço:	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894
	Complemento:	5º andar, conjunto 52, Jardim Paulistano	5º andar, conjunto 52, Jardim Paulistano	5º andar, conjunto 52, Jardim Paulistano
	Cidade/UF:	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP
	CEP	01.451-902	01.451-902	01.451-902
2. Instituição Custodiante	Razão Social:	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
	CNPJ/MF:	36.113.876/0004-34	36.113.876/0004-34	36.113.876/0004-34
	Endereço:	Rua Joaquim Floriano, nº 1052	Rua Joaquim Floriano, nº 1052	Rua Joaquim Floriano, nº 1052
	Complemento:	13º andar, sala 132 - parte	13º andar, sala 132 - parte	13º andar, sala 132 - parte
	Cidade/UF:	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP
	CEP	04534-004	04534-004	04534-004
3. Devedora	Nome/Razão Social:	Stefany Souza Argolo	Marcos José Prado de Oliveira	Robson Cruz Santana
	CPF/CNPJ:	049.112.825-84	368.955.395-49	004.002.215-35
	Endereço:	Rua Rosário, nº 212, Santo Antônio	Rua João Pessoa, nº 284	Rua Heráclito Muniz Barreto, nº 71
	Complemento:			apto. 300, Bloco Grasse, Luzia
	Cidade/UF:	Aracaju/SE	Aracaju/SE	Aracaju/SE
	CEP	49060-570	49010-130	49045-020
4. Título		Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças de Loja de Uso Comercial – LUC nº 1050 do Aracaju Parque Shopping celebrado em 03/12/2015, objetivando a instalação da Loja Litoral 655.	Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças de Loja de Uso Comercial – LUC nº 1058 do Aracaju Parque Shopping celebrado em 05/10/2014, objetivando a instalação da Loja Lojão dos Cosméticos.	Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças de Loja de Uso Comercial – LUC nº 3062 do Aracaju Parque Shopping celebrado em 08/01/2016, objetivando a instalação da Loja Bob's.

5. Data de Constituição do Crédito	#	7	8	9
		03/12/2015	05/10/2014	08/01/2016
6. Valor Atualizado dos Créditos Imobiliários		R\$ 465.600,00	R\$ 559.908,00	R\$ 529.437,00
7. Identificação da Fração Ideal do Imóvel	Proprietária	ACF PARTICIPAÇÕES LTDA.	ACF PARTICIPAÇÕES LTDA.	ACF PARTICIPAÇÕES LTDA.
	Localização	Avenida João Rodrigues, nº 42, bairro Industrial, Aracaju/SE	Avenida João Rodrigues, nº 42, bairro Industrial, Aracaju/SE	Avenida João Rodrigues, nº 42, bairro Industrial, Aracaju/SE
	Loja	Loja n.º 1050	Lojas n.ºs 1058	Lojas n.ºs 3062
	Matrícula	23.521	23.521	23.521
	Cartório de Registro de Imóveis	11º Ofício de Registro de Imóveis de Aracaju/SE	11º Ofício de Registro de Imóveis de Aracaju/SE	11º Ofício de Registro de Imóveis de Aracaju/SE
8. Condições Originais da Emissão	Prazo Total:	60 meses	60 meses	60 meses
	Valor de Principal:	R\$ 465.600,00	R\$ 559.908,00	R\$ 529.437,00
	Atualização Monetária:	Anualmente pelo IGP-DI-FGV	Anualmente pelo IGP-DI-FGV	Anualmente pelo IGP-DI-FGV
	Juros Remuneratórios	Não há	Não há	Não há
	Data do Primeiro Vencimento:	25/04/2019	25/04/2019	25/04/2019
	Data de Vencimento Final	25/08/2029	25/08/2029	25/08/2029
	Multa	Não há	Não há	Não há
	Encargos Moratórios	Não há	Não há	Não há
	Periodicidade de Pagamento:	Mensal	Mensal	Mensal
	Local de Emissão:	Aracaju/SE	Aracaju/SE	Aracaju/SE
9. Garantias		Não há	Não há	Não há

	#	7	8	9
10. Fluxo de Pagamento		Mensal: prestações iguais, mensais e sucessivas, no valor de R\$ 7.760,00 cada uma, as quais serão anualmente atualizadas pela Atualização Monetária.	Mensal: prestações iguais, mensais e sucessivas, no valor de R\$ 9.331,80 cada uma, as quais serão anualmente atualizadas pela Atualização Monetária.	Mensal: prestações iguais, mensais e sucessivas, no valor de R\$ 8.823,95 cada uma, as quais serão anualmente atualizadas pela Atualização Monetária.

	#	10	11	12
Dados da CCI	Data de Emissão:	22/03/2019	22/03/2019	22/03/2019
	Série:	Única	Única	Única
	Nº CCI:	010	011	012
	Tipo de CCI:	Integral	Integral	Integral
1. Emissora	Razão Social:	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
	CNPJ/MF:	09.304.427/0001-58	09.304.427/0001-58	09.304.427/0001-58
	Endereço:	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894
	Complemento:	5º andar, conjunto 52, Jardim Paulistano	5º andar, conjunto 52, Jardim Paulistano	5º andar, conjunto 52, Jardim Paulistano
	Cidade/UF:	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP
	CEP	01.451-902	01.451-902	01.451-902
2. Instituição Custodiante	Razão Social:	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
	CNPJ/MF:	36.113.876/0004-34	36.113.876/0004-34	36.113.876/0004-34
	Endereço:	Rua Joaquim Floriano, nº 1052	Rua Joaquim Floriano, nº 1052	Rua Joaquim Floriano, nº 1052
	Complemento:	13º andar, sala 132 - parte	13º andar, sala 132 - parte	13º andar, sala 132 - parte
	Cidade/UF:	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP
	CEP	04534-004	04534-004	04534-004
3. Devedora	Nome/Razão Social:	Lojas Americanas S/A	Lojas Riachuelo S/A	Lojas Renner S/A
	CPF/CNPJ:	33.014.556/0001-96	33.200.056/0001-49	92.754.738/0001-62
	Endereço:	Rua Sacadura Cabral, nº 102, Gamboa	Rua Leão XIII, nº 500, Jardim São Bento	Avenida Joaquim Porto Villanova, nº 401, Jardim Carvalho
	Complemento:	-	-	-
	Cidade/UF:	Rio de Janeiro/RJ	São Paulo/SP	Porto Alegre/RS
	CEP	20081-902	02526-000	91410-400

	#	10	11	12
4. Título		Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças de Loja de Uso Comercial – LUC nº 1046 do Aracaju Parque Shopping celebrado em 19/11/2018, objetivando a instalação da Loja Lojas Americanas.	Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças de Loja de Uso Comercial – LUC nº 1010/1024 do Aracaju Parque Shopping celebrado em 06/08/2018, objetivando a instalação da Loja Riachuelo.	Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças de Loja de Uso Comercial – LUC nº 2070 do Aracaju Parque Shopping celebrado em 15/12/2016, objetivando a instalação da Loja Lojas Renner.
5. Data de Constituição do Crédito		19/11/2018	06/08/2018	15/12/2016
6. Valor Atualizado dos Créditos Imobiliários		R\$ 3.300.000,00	R\$ 6.000.000,00	R\$ 5.881.656,00
7. Identificação da Fração Ideal do Imóvel	Proprietária	ACF PARTICIPAÇÕES LTDA.	ACF PARTICIPAÇÕES LTDA.	ACF PARTICIPAÇÕES LTDA.
	Localização	Avenida João Rodrigues, nº 42, bairro Industrial, Aracaju/SE	Avenida João Rodrigues, nº 42, bairro Industrial, Aracaju/SE	Avenida João Rodrigues, nº 42, bairro Industrial, Aracaju/SE
	Loja	Loja n.º 1046	Lojas n.ºs 1010/1024	Lojas n.ºs 2070
	Matrícula	23.521	23.521	23.521
	Cartório de Registro de Imóveis	11º Ofício de Registro de Imóveis de Aracaju/SE	11º Ofício de Registro de Imóveis de Aracaju/SE	11º Ofício de Registro de Imóveis de Aracaju/SE
8. Condições Originais da Emissão	Prazo Total:	120 meses	120 meses	120 meses
	Valor de Principal:	R\$ 3.300.000,00	R\$ 6.000.000,00	R\$ 5.881.656,00
	Atualização Monetária:	Média da variação entre IGP-DI-FGV e IPCA-IBGE	IPCA-IBGE	Anualmente pelo IGP-DI-FGV

	#	10	11	12
	Juros Remuneratórios	Não há	Não há	Não há
	Data do Primeiro Vencimento:	25/04/2019	25/04/2019	25/04/2019
	Data de Vencimento Final	25/08/2029	25/08/2029	25/08/2029
	Multa	Não há	Não há	Não há
	Encargos Moratórios	Não há	Não há	Não há
	Periodicidade de Pagamento:	Mensal	Mensal	Mensal
	Local de Emissão:	Aracaju/SE	Aracaju/SE	Aracaju/SE
9. Garantias		Não há	Não há	Não há
10. Fluxo de Pagamento		Mensal: prestações iguais, mensais e sucessivas, no valor de R\$ 27.500,00 cada uma, as quais serão anualmente atualizadas pela Atualização Monetária.	Mensal: prestações iguais, mensais e sucessivas, no valor de R\$ 50.000,00 cada uma, as quais serão anualmente atualizadas pela Atualização Monetária.	Mensal: prestações iguais, mensais e sucessivas, no valor de R\$ 49.013,80 cada uma, as quais serão anualmente atualizadas pela Atualização Monetária.

	#	13	14	15
Dados da CCI	Data de Emissão:	22/03/2019	22/03/2019	22/03/2019
	Série:	Única	Única	Única
	Nº CCI:	013	014	015
	Tipo de CCI:	Integral	Integral	Integral
1. Emissora	Razão Social:	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
	CNPJ/MF:	09.304.427/0001-58	09.304.427/0001-58	09.304.427/0001-58
	Endereço:	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894
	Complemento:	5º andar, conjunto 52, Jardim Paulistano	5º andar, conjunto 52, Jardim Paulistano	5º andar, conjunto 52, Jardim Paulistano
	Cidade/UF:	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP
	CEP	01.451-902	01.451-902	01.451-902
2. Instituição Custodiante	Razão Social:	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

	#	13	14	15
	CNPJ/MF:	36.113.876/0004-34	36.113.876/0004-34	36.113.876/0004-34
	Endereço:	Rua Joaquim Floriano, nº 1052	Rua Joaquim Floriano, nº 1052	Rua Joaquim Floriano, nº 1052
	Complemento:	13º andar, sala 132 - parte	13º andar, sala 132 - parte	13º andar, sala 132 - parte
	Cidade/UF:	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP
	CEP	04534-004	04534-004	04534-004
3. Devedora	Nome/Razão Social:	Estado do Sergipe	Ótica Líder Ltda. - ME	Fernandes & Oliveira Ltda.
	CPF/CNPJ:	13.128.798/0010-94	13.062.052/0001-34	12.522.726/0001-73
	Endereço:	Rua Duque de Caxias, nº 346, São José	Rua Sete de Setembro, nº 541, Centro	Rua João Pessoa, nº 277, Centro
	Complemento:	-	-	-
	Cidade/UF:	Aracaju/SE	Itabaiana/SE	Aracaju/SE
	CEP	49015-320	49500-076	49010-130
4. Título		Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças de Loja de Uso Comercial – LUC nº 2017 do Aracaju Parque Shopping, celebrado em 18/12/2018 objetivando a instalação do Centro de Atendimento ao Cidadão - CEAC	Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças de Loja de Uso Comercial – LUC nº 2014 do Aracaju Parque Shopping, celebrado em 14/03/2017, objetivando a instalação da Loja Ótica Exata Prime.	Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças de Loja de Uso Comercial – LUC nº 1037/1038 do Aracaju Parque Shopping, celebrado em 25/05/2016, objetivando a instalação da Óticas Santana.
5. Data de Constituição do Crédito		18/12/2018	14/03/2017	25/05/2016
6. Valor Atualizado dos Créditos Imobiliários		R\$ 3.240.000,00	R\$ 456.000,00	R\$ 459.000,00
7. Identificação	Proprietária	ACF PARTICIPAÇÕES LTDA.	ACF PARTICIPAÇÕES LTDA.	ACF PARTICIPAÇÕES LTDA.

da Fração Ideal do Imóvel	#	13	14	15
	Localização	Avenida João Rodrigues, nº 42, bairro Industrial, Aracaju/SE	Avenida João Rodrigues, nº 42, bairro Industrial, Aracaju/SE	Avenida João Rodrigues, nº 42, bairro Industrial, Aracaju/SE
	Loja	Loja n.º 2017	Lojas n.ºs 2014	Lojas n.ºs 1037/1038
	Matrícula	23.521	23.521	23.521
8. Condições Originais da Emissão	Cartório de Registro de Imóveis	11º Ofício de Registro de Imóveis de Aracaju/SE	11º Ofício de Registro de Imóveis de Aracaju/SE	11º Ofício de Registro de Imóveis de Aracaju/SE
	Prazo Total:	108 meses	60 meses	60 meses
	Valor de Principal:	R\$ 3.240.000,00	R\$ 456.000,00	R\$ 459.000,00
	Atualização Monetária:	INPC	Anualmente pelo IGP-DI-FGV	Anualmente pelo IGP-DI-FGV
	Juros Remuneratórios	Não há	Não há	Não há
	Data do Primeiro Vencimento:	25/04/2019	25/04/2019	25/04/2019
	Data de Vencimento Final	25/08/2029	25/08/2029	25/08/2029
	Multa	Não há	Não há	Não há
	Encargos Moratórios	Não há	Não há	Não há
	Periodicidade de Pagamento:	Mensal	Mensal	Mensal
	Local de Emissão:	Aracaju/SE	Aracaju/SE	Aracaju/SE
9. Garantias		Não há.	Não há.	Não há.
10. Fluxo de Pagamento		Mensal: prestações iguais, mensais e sucessivas, no valor de R\$ 30.000,00 uma, as quais serão anualmente atualizadas pela Atualização Monetária.	Mensal: prestações iguais, mensais e sucessivas, no valor de R\$ 7.600,00 cada uma, as quais serão anualmente atualizadas pela Atualização Monetária.	Mensal: prestações iguais, mensais e sucessivas, no valor de R\$ 7.650,00 cada uma, as quais serão anualmente atualizadas pela Atualização Monetária.

	#	16	17	18
Dados da CCI	Data de Emissão:	22/03/2019	22/03/2019	22/03/2019
	Série:	Única	Única	Única
	Nº CCI:	016	017	018
	Tipo de CCI:	Integral	Integral	Integral
1. Emissora	Razão Social:	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
	CNPJ/MF:	09.304.427/0001-58	09.304.427/0001-58	09.304.427/0001-58
	Endereço:	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894
	Complemento:	5º andar, conjunto 52, Jardim Paulistano	5º andar, conjunto 52, Jardim Paulistano	5º andar, conjunto 52, Jardim Paulistano
	Cidade/UF:	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP
	CEP	01.451-902	01.451-902	01.451-902
2. Instituição Custodiante	Razão Social:	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
	CNPJ/MF:	36.113.876/0004-34	36.113.876/0004-34	36.113.876/0004-34
	Endereço:	Rua Joaquim Floriano, nº 1052	Rua Joaquim Floriano, nº 1052	Rua Joaquim Floriano, nº 1052
	Complemento:	13º andar, sala 132 - parte	13º andar, sala 132 - parte	13º andar, sala 132 - parte
	Cidade/UF:	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP
	CEP	04534-004	04534-004	04534-004
3. Devedora	Nome/Razão Social:	JB de Andrade Comércio de Moda Ltda.	Rachel Ullrich e Flávio Antônio Gouveia	Ivanilde Vieira Barros
	CPF/CNPJ:	20.265.602/0001-88	716.300.311-00 e 121.538.528-54	585.189.245-53
	Endereço:	Rua Doutor Osório de Araújo Ramos, nº 65, Loja 01, Treze de Julho.	Rua Vila Lobos, nº 100, apartamento 05, quadra 77, lotes 3 e 4, Jardim Paraíso e Rua Senhor do Bonfim, nº 120	Rua VIII, Res. Costa Nova II, nº 65
	Complemento:	-	-	-
	Cidade/UF:	Aracaju/SE	Luis Eduardo Magalhães/BA	Aracaju/SE
	CEP	49020-700	47850-000	49093-000

	#	16	17	18
4. Título		Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças de Loja de Uso Comercial – LUC nº 2008/2009 do Aracaju Parque Shopping, celebrado em 04/01/2016, objetivando a instalação da Loja Polo Italy.	Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças de Loja de Uso Comercial – LUC nº 2003 do Aracaju Parque Shopping, celebrado em 01/08/2017, objetivando a instalação da Loja Ônix Joalheria.	Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças de Loja de Uso Comercial – LUC nº 3052 do Aracaju Parque Shopping, celebrado em 30/09/2015, objetivando a instalação da Loja Patroni Pizza.
5. Data de Constituição do Crédito		04/01/2016	01/08/2017	30/09/2015
6. Valor Atualizado dos Créditos Imobiliários		R\$ 456.000,00	R\$ 405.000,00	R\$ 315.000,00
7. Identificação da Fração Ideal do Imóvel	Proprietária	ACF PARTICIPAÇÕES LTDA.	ACF PARTICIPAÇÕES LTDA.	ACF PARTICIPAÇÕES LTDA.
	Localização	Avenida João Rodrigues, nº 42, bairro Industrial, Aracaju/SE	Avenida João Rodrigues, nº 42, bairro Industrial, Aracaju/SE	Avenida João Rodrigues, nº 42, bairro Industrial, Aracaju/SE
	Loja	Loja n.º 2008/2009	Lojas n.ºs 2003	Lojas n.ºs 3052
	Matrícula	23.521	23.521	23.521
	Cartório de Registro de Imóveis	11º Ofício de Registro de Imóveis de Aracaju/SE	11º Ofício de Registro de Imóveis de Aracaju/SE	11º Ofício de Registro de Imóveis de Aracaju/SE
8. Condições Originais da Emissão	Prazo Total:	60 meses	60 meses	60 meses
	Valor de Principal:	R\$ 456.000,00	R\$ 405.000,00	R\$ 315.000,00
	Atualização Monetária:	Anualmente pelo IGP-DI-FGV	Anualmente pelo IGP-DI-FGV	Anualmente pelo IGP-DI-FGV

128

	#	16	17	18
	Juros Remuneratórios	Não há	Não há	Não há
	Data do Primeiro Vencimento:	25/04/2019	25/04/2019	25/04/2019
	Data de Vencimento Final	25/08/2029	25/08/2029	25/08/2029
	Multa	Não há	Não há	Não há
	Encargos Moratórios	Não há	Não há	Não há
	Periodicidade de Pagamento:	Mensal	Mensal	Mensal
	Local de Emissão:	Aracaju/SE	Aracaju/SE	Aracaju/SE
9. Garantias		Não há	Não há	Não há
10. Fluxo de Pagamento		Mensal: prestações iguais, mensais e sucessivas, no valor de R\$ 7.600,00 cada uma, as quais serão anualmente atualizadas pela Atualização Monetária.	Mensal: prestações iguais, mensais e sucessivas, no valor de R\$ 6.750,00 cada uma, as quais serão anualmente atualizadas pela Atualização Monetária.	Mensal: prestações iguais, mensais e sucessivas, no valor de R\$ 5.250,00 cada uma, as quais serão anualmente atualizadas pela Atualização Monetária.

	#	19	20	21
Dados da CCI	Data de Emissão:	22/03/2019	22/03/2019	22/03/2019
	Série:	Única	Única	Única
	Nº CCI:	019	020	021
	Tipo de CCI:	Integral	Integral	Integral
1. Emissora	Razão Social:	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
	CNPJ/MF:	09.304.427/0001-58	09.304.427/0001-58	09.304.427/0001-58
	Endereço:	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894
	Complemento:	5º andar, conjunto 52, Jardim Paulistano	5º andar, conjunto 52, Jardim Paulistano	5º andar, conjunto 52, Jardim Paulistano
	Cidade/UF:	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP
	CEP	01.451-902	01.451-902	01.451-902
2. Instituição Custodiante	Razão Social:	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

	#	19	20	21
	CNPJ/MF:	36.113.876/0004-34	36.113.876/0004-34	36.113.876/0004-34
	Endereço:	Rua Joaquim Floriano, nº 1052	Rua Joaquim Floriano, nº 1052	Rua Joaquim Floriano, nº 1052
	Complemento:	13º andar, sala 132 - parte	13º andar, sala 132 - parte	13º andar, sala 132 - parte
	Cidade/UF:	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP
3. Devedora	CEP	04534-004	04534-004	04534-004
	Nome/Razão Social:	Propag Turismo Ltda. EPP	Le Ótica Eireli ME	Zélia Lacerda Mota Mesquita
	CPF/CNPJ:	13.353.495/0001-84	21.649.347/0001-30	661.705.405-91
	Endereço:	Avenida Hermes Fontes, nº 1109	Avenida João Rodrigues, nº 42, Bairro Industrial	Avenida Barão de Maruim, nº 277, São José
	Complemento:	-	-	Apartamento 702
	Cidade/UF:	Aracaju/SE	Aracaju/SE	Aracaju/SE
4. Título	CEP	49020-550	49065-450	49015-040
		Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças de Loja de Uso Comercial – LUC nº 1008 do Aracaju Parque Shopping, celebrado em 10/08/2015, objetivando a instalação da Loja Propagtur.	Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças de Loja de Uso Comercial – LUC nº 1009 do Aracaju Parque Shopping, celebrado em 06/11/2014, objetivando a instalação da Loja Super Ótica São José.	Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças de Loja de Uso Comercial – LUC nº 1067 do Aracaju Parque Shopping, celebrado em 08/09/2016, objetivando a instalação da Loja Rei do Mate.
5. Data de Constituição do Crédito		10/08/2015	06/11/2014	08/09/2016
6. Valor Atualizado dos Créditos Imobiliários		R\$ 324.315,00	R\$ 381.024,00	R\$ 318.109,44
7. Identificação	Proprietária	ACF PARTICIPAÇÕES LTDA.	ACF PARTICIPAÇÕES LTDA.	ACF PARTICIPAÇÕES LTDA.

da Fração Ideal do Imóvel	#	19	20	21
	Localização	Avenida João Rodrigues, nº 42, bairro Industrial, Aracaju/SE	Avenida João Rodrigues, nº 42, bairro Industrial, Aracaju/SE	Avenida João Rodrigues, nº 42, bairro Industrial, Aracaju/SE
	Loja	Loja n.º 1008	Lojas n.ºs 1009	Lojas n.ºs 1067
	Matrícula	23.521	23.521	23.521
8. Condições Originais da Emissão	Cartório de Registro de Imóveis	11º Ofício de Registro de Imóveis de Aracaju/SE	11º Ofício de Registro de Imóveis de Aracaju/SE	11º Ofício de Registro de Imóveis de Aracaju/SE
	Prazo Total:	60 meses	60 meses	60 meses
	Valor de Principal:	R\$ 324.315,00	R\$ 381.024,00	R\$ 318.109,44
	Atualização Monetária:	Anualmente pelo IGP-DI-FGV	Anualmente pelo IGP-DI-FGV	Anualmente pelo IGP-DI-FGV
	Juros Remuneratórios	Não há	Não há	Não há
	Data do Primeiro Vencimento:	25/04/2019	25/04/2019	25/04/2019
	Data de Vencimento Final	25/08/2029	25/08/2029	25/08/2029
	Multa	Não há	Não há	Não há
	Encargos Moratórios	Não há	Não há	Não há
	Periodicidade de Pagamento:	Mensal	Mensal	Mensal
	Local de Emissão:	Aracaju/SE	Aracaju/SE	Aracaju/SE
9. Garantias		Não há	Não há	Não há
10. Fluxo de Pagamento		Mensal: prestações iguais, mensais e sucessivas, no valor de R\$ 5.405,25 cada uma, as quais serão anualmente atualizadas pela Atualização Monetária.	Mensal: prestações iguais, mensais e sucessivas, no valor de R\$ 6.350,40 cada uma, as quais serão anualmente atualizadas pela Atualização Monetária.	Mensal: prestações iguais, mensais e sucessivas, no valor de R\$ 5.301,82 cada uma, as quais serão anualmente atualizadas pela Atualização Monetária.

	#	22
Dados da CCI	Data de Emissão:	22/03/2019
	Série:	Única
	Nº CCI:	022
	Tipo de CCI:	Integral
1. Emissora	Razão Social:	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
	CNPJ/MF:	09.304.427/0001-58
	Endereço:	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894
	Complemento:	5º andar, conjunto 52, Jardim Paulistano
	Cidade/UF:	São Paulo/SP
	CEP	01.451-902
2. Instituição Custodiante	Razão Social:	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
	CNPJ/MF:	36.113.876/0004-34
	Endereço:	Rua Joaquim Floriano, nº 1052
	Complemento:	13º andar, sala 132 - parte
	Cidade/UF:	São Paulo/SP
	CEP	04534-004
3. Devedora	Nome/Razão Social:	EMPRESA GRAFICA JORNAL DA CIDADE LTDA
	CPF/CNPJ:	13.046.107/0001-12
	Endereço:	Avenida Antônio Cabral, nº 1069
	Complemento:	-
	Cidade/UF:	Aracaju/SE
	CEP	49065-090
4. Título		Contrato de Locação, celebrado em 22 de março de 2019, entre a Aracaju Investimentos LTDA,, sociedade limitada, com sede na Cidade de Aracaju, Estado - Sergipe, na Avenida Joao Rodrigues 42, bairro Industrial. CEP 49065-450 , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.333.406/0001-99 ("Cedente") e a Empresa Grafica Jornal da Cidade LTDA sede na Cidade de Aracaju, Estado -Sergipe, na Avenida Antonio Cabral 1069, bairro Industrial. CEP 49065-090, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.046.107/0001-12 (" Devedora") ("Contrato de Locação") a ser pago na forma, prazos e demais condições pactuadas no Contrato de Locação.
5. Data de Constituição do Crédito		22/03/2019

6. Valor Atualizado dos Créditos Imobiliários	#	22
		R\$ 42.783.851,75
7. Condições Originais da Emissão	Prazo Total:	125 meses
	Valor de Principal:	R\$ 42.783.851,75
	Atualização Monetária:	Anualmente pelo IGP-DI-FGV
	Juros Remuneratórios	Não há
	Data do Primeiro Vencimento:	25/04/2019
	Data de Vencimento Final	25/08/2029
	Multa	Não há
	Encargos Moratórios	Não há
	Periodicidade de Pagamento:	Mensal
	Local de Emissão:	Aracaju/SE
8. Garantias		Não há

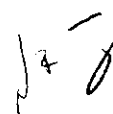
ANEXO II – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel: Imóvel urbano com 36.326,10 m² de área de terreno, registrado na matrícula nº 23.521 do 11º Ofício de Registro de Imóveis de Aracaju/SE, localizado na cidade de Aracaju, estado de Sergipe, na Avenida João Rodrigues, nº 42, Bairro Industrial.

Título aquisitivo: O Imóvel foi adquirido pela ACF por efeito da cisão parcial da Sergipe Industrial Têxtil Ltda. conforme Contrato de Instrumento de Justificativa da Operação de Cisão Parcial registrado na Junta Comercial de Sergipe em 05/08/2015 sob o nº 20150252366, devidamente registrada na matrícula do Imóvel sob o registro nº 4 de 24/02/2016

Cadastro de contribuinte: O Imóvel está cadastrado perante a Prefeitura de Aracaju sob a inscrição cadastral nº 02.02.037.1065.000.01.

RIP: O Imóvel está cadastrado perante a Secretaria do Patrimônio da União - SPU sob o RIP nº 3015.0119583-87



ANEXO III

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRI

Período	Datas de Aniversário	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros
1	25/04/2019	0,0000%	Sim
2	25/05/2019	0,0000%	Sim
3	25/06/2019	0,0000%	Sim
4	25/07/2019	0,0000%	Sim
5	25/08/2019	0,0000%	Sim
6	25/09/2019	0,1261%	Sim
7	25/10/2019	0,1272%	Sim
8	25/11/2019	0,1284%	Sim
9	25/12/2019	0,1295%	Sim
10	25/01/2020	0,1307%	Sim
11	25/02/2020	0,1318%	Sim
12	25/03/2020	0,1330%	Sim
13	25/04/2020	0,1342%	Sim
14	25/05/2020	0,1354%	Sim
15	25/06/2020	0,1366%	Sim
16	25/07/2020	0,1378%	Sim
17	25/08/2020	0,1391%	Sim
18	25/09/2020	0,1403%	Sim
19	25/10/2020	0,1416%	Sim
20	25/11/2020	0,1429%	Sim
21	25/12/2020	0,1442%	Sim
22	25/01/2021	0,1455%	Sim
23	25/02/2021	0,1468%	Sim
24	25/03/2021	0,1481%	Sim
25	25/04/2021	0,1495%	Sim
26	25/05/2021	0,1508%	Sim
27	25/06/2021	0,1522%	Sim
28	25/07/2021	0,1536%	Sim
29	25/08/2021	0,1550%	Sim
30	25/09/2021	0,1564%	Sim
31	25/10/2021	0,1578%	Sim
32	25/11/2021	0,1593%	Sim
33	25/12/2021	0,1608%	Sim
34	25/01/2022	0,1622%	Sim
35	25/02/2022	0,7778%	Sim
36	25/03/2022	0,6643%	Sim
37	25/04/2022	0,8002%	Sim

128

Período	Datas de Aniversário	Taxa de Amortização (TAI)	Pagamento de Juros
38	25/05/2022	0,8128%	Sim
39	25/06/2022	0,8256%	Sim
40	25/07/2022	0,8388%	Sim
41	25/08/2022	0,8524%	Sim
42	25/09/2022	0,8662%	Sim
43	25/10/2022	0,8804%	Sim
44	25/11/2022	0,8950%	Sim
45	25/12/2022	0,9099%	Sim
46	25/01/2023	0,9252%	Sim
47	25/02/2023	0,9410%	Sim
48	25/03/2023	0,8181%	Sim
49	25/04/2023	0,9713%	Sim
50	25/05/2023	0,9883%	Sim
51	25/06/2023	1,0057%	Sim
52	25/07/2023	1,0236%	Sim
53	25/08/2023	1,0421%	Sim
54	25/09/2023	1,0610%	Sim
55	25/10/2023	1,0806%	Sim
56	25/11/2023	1,1007%	Sim
57	25/12/2023	1,1214%	Sim
58	25/01/2024	1,1427%	Sim
59	25/02/2024	1,1647%	Sim
60	25/03/2024	1,0297%	Sim
61	25/04/2024	1,2076%	Sim
62	25/05/2024	1,2316%	Sim
63	25/06/2024	1,2565%	Sim
64	25/07/2024	1,2821%	Sim
65	25/08/2024	1,3086%	Sim
66	25/09/2024	1,3361%	Sim
67	25/10/2024	1,3644%	Sim
68	25/11/2024	1,3938%	Sim
69	25/12/2024	1,4242%	Sim
70	25/01/2025	1,4558%	Sim
71	25/02/2025	1,4885%	Sim
72	25/03/2025	1,3376%	Sim
73	25/04/2025	1,5534%	Sim
74	25/05/2025	1,5899%	Sim
75	25/06/2025	1,6279%	Sim
76	25/07/2025	1,6674%	Sim
77	25/08/2025	1,7085%	Sim
78	25/09/2025	1,7514%	Sim

Período	Datas de Aniversário	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros
79	25/10/2025	1,7962%	Sim
80	25/11/2025	1,8429%	Sim
81	25/12/2025	1,8917%	Sim
82	25/01/2026	1,9429%	Sim
83	25/02/2026	1,9964%	Sim
84	25/03/2026	1,8248%	Sim
85	25/04/2026	2,1048%	Sim
86	25/05/2026	2,1664%	Sim
87	25/06/2026	2,2312%	Sim
88	25/07/2026	2,2994%	Sim
89	25/08/2026	2,3714%	Sim
90	25/09/2026	2,4474%	Sim
91	25/10/2026	2,5279%	Sim
92	25/11/2026	2,6131%	Sim
93	25/12/2026	2,7036%	Sim
94	25/01/2027	2,7999%	Sim
95	25/02/2027	2,9024%	Sim
96	25/03/2027	2,7063%	Sim
97	25/04/2027	3,1167%	Sim
98	25/05/2027	3,2414%	Sim
99	25/06/2027	3,3754%	Sim
100	25/07/2027	3,5199%	Sim
101	25/08/2027	3,6760%	Sim
102	25/09/2027	3,8453%	Sim
103	25/10/2027	4,0294%	Sim
104	25/11/2027	4,2305%	Sim
105	25/12/2027	4,4509%	Sim
106	25/01/2028	4,6936%	Sim
107	25/02/2028	4,9621%	Sim
108	25/03/2028	4,7731%	Sim
109	25/04/2028	5,5626%	Sim
110	25/05/2028	5,9350%	Sim
111	25/06/2028	6,3573%	Sim
112	25/07/2028	6,8405%	Sim
113	25/08/2028	7,3985%	Sim
114	25/09/2028	8,0503%	Sim
115	25/10/2028	8,8215%	Sim
116	25/11/2028	9,7485%	Sim
117	25/12/2028	10,8835%	Sim
118	25/01/2029	12,3054%	Sim
119	25/02/2029	14,1386%	Sim

Período	Datas de Aniversário	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros
120	25/03/2029	15,1862%	Sim
121	25/04/2029	19,6986%	Sim
122	25/05/2029	24,7171%	Sim
123	25/06/2029	33,0815%	Sim
124	25/07/2029	49,8109%	Sim
125	25/08/2029	100,0000%	Sim

Handwritten signature

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE DA CCI NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI Nº 10.931/2004

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132 – parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição custodiante das Cédulas de Crédito Imobiliário nº [●] a [●], série única (“CCI”) emitidas pela HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Emissora”) nos “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”, celebrado em 22 de março de 2019, pela Emissora, pelo qual foi emitida a CCI, que serve de lastro para a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 135ª Série da 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da Emissora, DECLARA que procedeu: (i) nos termos do §4º do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor (“Lei nº 10.931/04”), a custódia das CCI; e (ii) nos termos parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, ao registro de uma via original do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 135ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, datado de 22 de março de 2019 e sobre a qual a Emissora instituiu o regime fiduciário.

São Paulo - SP, 22 de março de 2019.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Custodiante

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:



ANEXO V

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/2004

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 135ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e os assessores legais contratados, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

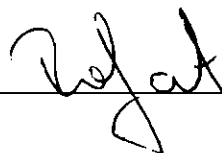
São Paulo - SP, 22 de março de 2019.



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Coordenador Líder

Nome: MARCOS RIBEIRO DO VALLE NETO
Cargo: RG. 44.858.325-2
CPF 303.200.418-07



Rodrigo Faria Estrada
CPF 045.294.047-81
CI 09.835.866-6-RJ

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 135ª série de sua 1ª emissão ("Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário 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 assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

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

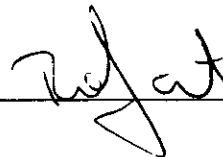
São Paulo - SP, 22 de março de 2019.



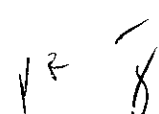
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: MARCOS RIBEIRO DO VALLE NETO
Cargo: RG. 44.858.325-2
CPF 308.200.418-87



Rodrigo Faria Estrada
CPF 045.294.047-81
CNPJ 09.835.866-6-RJ



ANEXO VII

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132 – parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído no âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 135ª série da 1ª emissão da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora" e "Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora 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 no termo de securitização de créditos imobiliários da Emissão.

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

São Paulo – SP, 22 de março de 2019.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO VIII

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132
Cidade / Estado: São Paulo / SP
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ

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: 135ª
Emissor: HABITASEC SECURITIZADORA S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58
Quantidade: 22.251 (vinte e dois mil, duzentos e cinquenta e um)
Forma: Nominativa escritural

Declaro, 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 comprometo a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo - SP, 22 de março de 2019.

[●]

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo: