



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 183ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 09.304.427/0001-58



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88

20 de dezembro de 2019.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

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

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

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

RESOLVEM celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 183ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*" ("Termo"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 183ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

II – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

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

<u>“Agente Fiduciário”:</u>	O Agente Fiduciário, conforme definido no preâmbulo;
<u>“Alienação Fiduciária de Quotas”</u>	A alienação fiduciária de Quotas, constituída em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

<u>“Alienação Fiduciária de Imóvel”:</u>	A alienação fiduciária do Imóvel, constituída em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
<u>“Assembleia Geral”:</u>	A Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, convocada e instalada nos termos da Cláusula Décima Sétima deste Termo;
<u>“Aval”:</u>	O aval prestado pelo Avalista nos termos da Cláusula Quarta da CCB;
<u>“Avalista”</u>	JOÃO PAULO RIO TINTO DE MATOS, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, advogado, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil do Rio de Janeiro (“<u>OAB/RJ</u>”) sob o nº 073.613, devidamente inscrito no CPF/ME sob o nº 834.930.507-04, residente e domiciliado na Rua Antônio Alves de Noronha Filho, nº 211, Barra da Tijuca, CEP 22793-305;
<u>“B3”:</u>	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO- SEGMENTO CETIP UTMV, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil e pela CVM para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros;

<u>"Banco Liquidante"</u> :	É o ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04344-902, na de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI;
<u>"Cascata de Pagamentos"</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído no item 5.6 deste Termo;
<u>"CCB"</u> :	A <i>"Cédula de Crédito Bancário nº 1912270155/CEI"</i> , emitida pela Devedora em favor da Cedente, com o Aval do Avalista e interveniência da Emissora, nesta data;
<u>"CCI"</u> :	1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária e fidejussória, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;
<u>"Cedente"</u> :	QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A. , sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2391, 1º andar, Conjunto 12, Parte, CEP 01.452-000, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.402.502/0001-35 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.300.530.225;
<u>"Cessão Fiduciária de"</u>	A cessão fiduciária dos direitos creditórios, constituída

<u>Direitos Creditórios</u>	em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
<u>“Condições Precedentes Iniciais”</u> :	São as condições precedentes que deverão ser atendidas para a liberação dos recursos da primeira e da segunda parcela do Financiamento Imobiliário e pagamento do Valor da Cessão na Conta do Patrimônio Separado, estabelecidas na cláusula 2.8. da CCB e na cláusula 2.6. do Contrato de Cessão;
<u>“Condição Precedente Complementar 1”</u> :	É a condição precedente complementar que deverá ser atendida para a liberação dos recursos da terceira parcela do Financiamento Imobiliário, estabelecidas na cláusula 2.8.1. da CCB, consistente no efetivo registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis no Registro de Imóveis competente.
<u>“Condição Precedente Complementar 2”</u> :	É a condição precedente complementar que deverá ser atendida para a liberação dos recursos da quarta parcela do Financiamento Imobiliário, estabelecidas na cláusula 2.8.2. da CCB, consistente na celebração e o registro de aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios no Cartório de Registro de Títulos e Documentos do domicílio das partes, a fim de incluir em seu objeto a cessão fiduciária da receita líquida total do Hotel, deduzidos os tributos incidentes;
<u>“Conta do Patrimônio Separado”</u> :	É a conta corrente nº 05176-8, agência 7307, do Banco Itaú-Unibanco (341), de titularidade da Emissora;

<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”:</u>	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i>, referente à Alienação Fiduciária as Quotas, celebrado em 20 de dezembro de 2019, entre a Devedora e os demais Sócios Hotel Vogue, a Emissora e a Hotel Vogue, mediante o qual a integralidade das Quotas serão alienadas fiduciariamente em favor da Emissora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”:</u>	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i>, referente à Alienação Fiduciária do Imóvel, celebrado em 20 de dezembro de 2019, entre a Hotel Vogue, a Emissora, a Devedora e a Pontual 4 mediante o qual a fração ideal do Imóvel será alienada fiduciariamente em favor da Emissora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;
<u>“Contrato de Cessão”:</u>	<i>O Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i>, celebrado em 20 de dezembro de 2019, entre a Cedente, a Emissora, a Devedora e o Avalista, por meio do qual foram cedidos à Emissora todos os Créditos Imobiliários;
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”</u>	<i>O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças</i>, celebrado em 20 de dezembro de 2019, entre a Hotel Vogue, a Securitizadora e a Devedora, por meio do qual foram cedidos à Emissora, os direitos creditórios provenientes do resultado líquido do Hotel Vogue;

<u>“Créditos Imobiliários”:</u>	A totalidade (i) dos direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos da CCB, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB, bem como (ii) de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB;
<u>“CRI em Circulação”</u>, para fins de quórum:	São todos os CRI subscritos, excluídos aqueles que a Emissora, a Cedente e os Avalistas possuírem, ou que sejam de propriedade de empresas controladas ou coligadas da Emissora ou da Cedente (diretas ou indiretas), controladoras (ou grupo de controle) sociedades sob controle comum ou administradores da Emissora ou da Cedente, incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas, para fins de determinação de quóruns em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização;
<u>“CRI”:</u>	Os certificados de recebíveis imobiliários da 183ª série da 1ª Emissão da <i>Habitasec</i> Securitizadora S.A., títulos de crédito nominativos, de livre negociação, emitidos pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, representados integralmente pela CCI, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei 9.514; emitidos de acordo com a Lei nº 9.514/97, a Resolução do

	Conselho Monetário Nacional nº 2.517 de 29 de junho de 1998 e a Instrução CVM nº 414/04;
<u>“CVM”</u> :	É a Comissão de Valores Mobiliários;
<u>“Data de Emissão”</u> :	É o dia 20 de dezembro de 2019;
<u>“Data de Pagamento”</u> :	Cada uma das datas dispostas no Anexo I ao presente Termo;
<u>“Despesas”</u> :	São as despesas previstas na Cláusula Quinta da CCB;
<u>“Devedora” ou “Emitente”</u> :	CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. , sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida José Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, CEP 22.775-056, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.092.068/0001-09 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a JUCERJA sob o NIRE nº 33.300.288.520;
<u>“Dia Útil”</u> :	Para o cômputo dos prazos referentes aos eventos da B3 e/ou de qualquer obrigação pecuniária e/ou obrigação não pecuniária, será considerado como dia útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.;
<u>“Emissão”</u> :	É a emissão da 183ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora;

<u>“Empreendimento”:</u>	O Empreendimento denominado “ <u>Apogee Residence</u> ”, objeto da matrícula nº 14753, do 9º Ofício de Registro de Imóveis Capital do Rio de Janeiro;
<u>“Escritura de Emissão de CCI”:</u>	O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária e Fidejussória sob a Forma Escritural</i> , celebrado pela Emissora, mediante o qual foi emitida a CCI e nomeada a Instituição Custodiante;
<u>“Escriturador”:</u>	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, 10º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI da Emissora;
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado CCB”:</u>	Os eventos de vencimento antecipado dispostos na Cláusula Nona, da CCB;
<u>“Financiamento Imobiliário”:</u>	O financiamento imobiliário concedido pela Cedente à Devedora, por meio da emissão da CCB, para reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionadas à construção, pela Devedora, do Empreendimento;
<u>“Fundo de Reserva”:</u>	Será deduzido do Valor da Cessão no valor equivalente a 12 (doze) primeiras parcelas esperadas de juros remuneratórios (“ <u>PMT</u> ”) dos CRI emitidos no âmbito da securitização, considerando o valor da soma

das 12 (doze) primeiras parcelas dos CRI, sendo que tais recursos serão depositados na Conta do Patrimônio Separado para a constituição do Fundo de Reserva, observadas as possibilidades de redução do Fundo de Reserva, conforme previstas neste Termo de Securitização;

“Garantias”:

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

“Garantias Reais”:

A Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

“Hotel Vogue”

HOTEL VOGUE BARRA DA TIJUCA LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida José Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, CEP 22.775.056, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.342.548/0001-39 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a JUCERJA sob o NIRE nº 33.210.388.797;

“IGP-M/FGV”:

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

“Imóvel”:

O imóvel objeto da matrícula nº 426.361, do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro, relacionado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;

<u>“Instrução CVM nº 414/04”:</u>	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre o registro de companhia aberta para companhias securitizadoras de créditos imobiliários e de oferta pública de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI;
<u>“Instrução CVM nº 476/09”:</u>	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;
<u>“Instrução CVM nº 539/14”:</u>	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente;
<u>“Investidores” ou “Titulares dos CRI”:</u>	Os subscritores ou adquirentes dos CRI emitidos nos termos da presente Emissão;
<u>“IPCA”</u>	Índice Nacional de Preço ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<u>“Lei nº 9.514/97”:</u>	É a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
<u>“Lei nº 10.931/04”:</u>	É a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme

	alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
<u>“Lei nº 11.101/05”:</u>	É a Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada, que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária;
<u>“Lei nº 12.431/11”:</u>	É a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada;
<u>“Obrigações Garantidas”:</u>	Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força da CCB, e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, o pagamento das Despesas e os custos com a execução do Aval e das Garantias Reais, constituídas e a serem constituídas no decorrer da Operação;
<u>“Patrimônio Separado”:</u>	Totalidade dos Créditos Imobiliários, respectivos acessórios e as Garantias, incluindo a Conta do Patrimônio Separado, submetidos ao Regime Fiduciário, que são destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos

respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, conforme art. 11 da Lei 9.514/97;

“Quotas”

As quotas de titularidade da Devedora no capital social da Hotel Vogue, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Hotel Vogue, equivalentes a R\$ 102.683.140,00 (cento e dois milhões, seiscentos e oitenta e três mil e cento e quarenta reais);

“Regime Fiduciário”:

É o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, incluindo a Conta do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, na forma do artigo 9º e seguintes da Lei nº 9.514/97, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;

“Sócios Hotel Vogue”:

PEDRO MANUEL RIO TINTO DE MATOS, brasileiro, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, engenheiro civil, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio de Janeiro (“CREA/RJ”) sob o nº 86.1017456/D e inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“CPF/ME”) sob o nº 723.307.407-00 e residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Mesquitinha, nº 85, Barra da Tijuca, CEP 22.793-297 (“Pedro”), do **LUIZ CARLOS RIO TINTO DE MATOS**, brasileiro, casado

pelo regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador da Carteira de Identidade RG nº 05.243.665-6, expedida pelo Instituto Félix Pacheco e inscrito no CPF/ME sob o nº 723.307.597-20 e residente e domiciliado na Avenida Flamboyants da Península, nº 1.180, Apartamento 1.101, Barra da Tijuca, CEP 22.776-070 ("Luiz") e da **ANA ISABEL RIO TINTO DE MATOS FREIRE**, portuguesa, casada, comerciante, portadora da carteira de identidade portuguesa nº 10184885, inscrita no CPF sob o nº 768.894.917-34, residente e domiciliada na Rua Sarmiento Beiras, Lote 35, 7º andar esquerdo, Lisboa, neste ato representada, nos termos da procuração pública lavrada pelo 21º Ofício de Notas, livro nº 902, fls. 092, ato nº 057 por João Paulo Rio Tinto de Matos, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 073.613, devidamente inscrito no CPF/ME sob o nº 834.930.507-04, residente e domiciliado na Rua Antônio Alves de Noronha Filho, nº 221, Barra da Tijuca, CEP 22793-305;

"Valor da Cessão":

Significa o valor líquido a que a Cedente fará jus em decorrência da aquisição dos Créditos Imobiliários pela Emissora, devidamente descrito e caracterizado no Contrato de Cessão, após o atendimento da totalidade das Condições Precedentes;

1.1.1. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui

prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

CLÁUSULA SEGUNDA - SUMÁRIO DA ESTRUTURA DA EMISSÃO

2.1. Lastro dos CRI: Trata-se de emissão de CRI lastreados na totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB e representados pela CCI, no valor equivalente a até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).

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

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

2.4. Origem dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários originaram-se na CCB, mediante a qual foi concedido o Financiamento Imobiliário à Devedora, no montante total de até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) oriundos da CCB.

2.5. Pagamento do Valor da Cessão: Nos termos estabelecidos na CCB e no Contrato de Cessão, o Valor da Cessão será pago pela Emissora diretamente ao Credor Original, após as retenções previstas, sendo que eventual saldo remanescente do Valor da Cessão, será liberado à conta de livre movimentação da Cedente, na forma prevista no item 2.2 e respectivos subitens do Contrato de Cessão, após o atendimento da totalidade das Condições Precedentes sendo certo que após o cumprimento das Condições Precedentes os valores retidos para o pagamento das Despesas Iniciais, entendidas como todas as despesas inerentes a CCB ou demais agentes indispensáveis a estruturação da presente Operação, conforme listadas no Anexo II do Contrato de Cessão ("Despesas Iniciais"), a constituição do Fundo de Reserva ficarão retidos na Conta do Patrimônio Separado.

2.5.1. Os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado poderão ser

aplicados, pela Securitizadora, observada a opção que tiver melhor rentabilidade, com liquidez diária em: (a) cédulas de depósito bancário; (b) operações compromissadas com liquidez diária, emitidos pelo Itaú Unibanco S.A., não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade; e (c) Fundos de Investimento de Renda Fixa administrados e geridos pelo Itaú Unibanco S.A., não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ("Investimentos Permitidos").

CLÁUSULA TERCEIRA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

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

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

3.3. Vinculação: A Emissora declara que, por meio deste Termo, foram vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com valor total de até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na Data de Emissão, devidamente identificados na CCB.

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

3.5. Administração dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, nos termos da Cláusula Quarta do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA QUARTA – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.1. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da CCB serão destinados pela Devedora, até a Data de Vencimento, conforme abaixo definida, para o financiamento direto para a construção e desenvolvimento do Empreendimento Habitacional Alvo, conforme previsto no Anexo II, abaixo. Os recursos líquidos obtidos pela Emitente por meio desta Cédula somente serão destinados para despesas iniciadas a partir da Data de Desembolso da CCB e da data de integralização dos CRI, não estando incluído qualquer reembolso de despesas incorridas e desemboladas pela Emitente anteriormente à referida data, incluindo, mas não se limitando a, custos relacionados à aquisição do Imóvel e custos relacionados ao desenvolvimento do Empreendimento Habitacional Alvo, sendo que a comprovação de utilização da totalidade dos recursos líquidos obtidos por meio da emissão desta Cédula nos termos desta Cláusula deverá ocorrer até a data de vencimento dos CRI, se obrigando a comprová-los mesmo após a quitação integral das Obrigações Garantidas, em caso de vencimento antecipado ("Destinação dos Recursos").

4.2. Tendo em vista a obrigação do Agente Fiduciário em verificar, ao longo do prazo dos CRI, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido por meio da Oferta para o Empreendimento Habitacional Alvo, a Emitente encaminhará ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Securitizadora, semestralmente, até os dias 31 de julho e 31 de janeiro de cada ano, a partir da primeira data de integralização dos CRI (até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos), (i) um relatório acerca da aplicação da destinação dos recursos oriundos da CCB no período, no formato constante no Anexo III da CCB ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado ao Empreendimento Habitacional Alvo até o último dia do mês anterior a data de emissão de cada Relatório de Verificação; e (ii) se assim solicitado, enviará, no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da solicitação, os respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos para o Empreendimento Habitacional Alvo (notas fiscais, notas de débito e faturas, por exemplo).

4.3. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos documentos comprobatórios previstos acima, o Agente Fiduciária Fiduciário será responsável por acompanhar, até a data de vencimento dos CRI, com base exclusivamente no Relatório de Verificação, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma da Cláusula 4.2. acima, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos líquidos obtidos com a emissão da CCB nos termos da Cláusula 4.2. acima.

4.3.1. Para fins do disposto na Cláusula 4.4. acima, as Partes desde já concordam que o Agente Fiduciário dos CRI limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos recursos formais constantes do modelo do Relatório de Verificação, nos termos do Anexo III da CCB, bem como dos demais documentos comprobatórios e eventualmente solicitados. O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnica e financeiras constantes do Relatório de Verificação, ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do referido Relatório de Verificação.

4.4. A Emissora e o Agente Fiduciário assumirão que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos eventualmente encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, a responsabilidade por verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do que for mencionado na Destinação dos Recursos.

4.5. A Emitente se obriga a apresentar quaisquer documentos adicionais que venham

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

4.6. A Devedora poderá, independentemente de prévia aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia, e observada a destinação e propósitos indicados na cláusula 4.3.1. acima, alterar o cronograma da destinação dos recursos, hipótese em que o Anexo VI da CCB deverá ser devidamente ajustado, mediante aditamento a esta CCB.

4.7. Não obstante o acima disposto, não será possível a alteração dos Empreendimento Habitacional Alvo como destinatários dos recursos captados por meio da CCB.

CLÁUSULA QUINTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI

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

- a)** Emissão: 1ª;
- b)** Série: 183ª;
- c)** Quantidade de CRI: até 30.000 (trinta mil);
- d)** Valor Global da Série: até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais);
- e)** Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais);

- f)** Prazo da Emissão: 1.828 (mil oitocentos e vinte e oito) dias, a contar da Data de Emissão;
- g)** Atualização Monetária: variação mensal positiva do IPCA/IBGE;
- h)** Juros Remuneratórios: Sobre o saldo do Valor Principal incidirão juros remuneratórios correspondentes a 12,00% (doze inteiros por cento) ("Juros Remuneratórios") ao ano, sendo que os Juros Remuneratórios serão capitalizados diariamente, de forma exponencial *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias;
- i)** Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: Os juros serão pagos em 60 (sessenta) parcelas mensais e o principal será pago em 1 (uma) única parcela de 100% (cem por cento) na data de vencimento, nos termos da CCB, de acordo com a tabela do Anexo I ao presente Termo de Securitização.
- j)** Data do Primeiro e Único Pagamento de 100% (cem por cento) da Amortização: 21 de dezembro de 2024;
- k)** Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios: 21 de janeiro de 2020;
- l)** Regime Fiduciário: Sim;
- m)** Ambiente de Depósito, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;
- n)** Forma: Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente,

será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos titulares dos CRI emitidos pelo escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3;

- o) Data de Emissão: 20 de dezembro de 2019;
- p) Local de Emissão: São Paulo – SP;
- q) Data de Vencimento Final: 21 de dezembro de 2024;
- r) Taxa de Amortização: Percentuais estipulados de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I do Termo de Securitização;
- s) Garantias: Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Fundo de Reserva;
- t) Garantia flutuante: Não há;
- u) Coobrigação da Emissora: Não há;
- v) Classificação de risco: Não há.

5.2. Registro e Negociação: Os CRI desta Emissão serão depositados para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário, na B3, com observância às disposições regulamentares aplicáveis e às rotinas operacionais de custódia da B3.

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

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

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

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

CLÁUSULA SEXTA – DO CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO, DA AMORTIZAÇÃO E DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

6.1. Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário: O Valor Nominal Unitário, será atualizado monetariamente, mensalmente, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA”), conforme fórmula abaixo (respectivamente “Atualização Monetária” e “Saldo Devedor Atualizado”):

$$VNA = VNB \times C$$

Onde:

VNA = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNB = Valor Nominal Unitário, na data da primeira integralização dos CRI ("Data da Primeira Integralização dos CRI"), ou da data da última amortização ou incorporação, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator resultante da variação mensal do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado e aplicado mensalmente da seguinte forma:

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

Onde:

NI_k = Valor do número índice do IPCA do segundo mês imediatamente anterior ao mês de cálculo. Por exemplo, para uma atualização no mês de junho, será utilizado o índice do IPCA do mês de abril, divulgado em maio.

NI_{k-1} = Valor do número índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao mês "k";

dcp = Número de dias corridos entre a Data da Primeira Integralização dos CRI ou da última Data de Aniversário, inclusive, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, exclusive, sendo " dcp " um número inteiro.

dct = Número de dias corridos Data de Aniversário, imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive sendo " dct " um número inteiro.

6.1.1. O fator resultante da expressão: " dcp/dct " será considerado com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento.

6.1.2. Para os fins da presente Termo de Securitização: (i) "Data de Aniversário" significa todo o dia 21(vinte e um) de cada mês; (ii) "Data da Primeira Integralização dos CRI" corresponde a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI.

6.1.3. Aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem a necessidade de ajuste ao presente Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade.

6.1.4. A aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:

a) na hipótese de extinção ou inaplicabilidade do IPCA por força de lei, o índice será substituído automaticamente pelo Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getulio Vargas (IGP-M/FGV) ou, na impossibilidade de utilização deste, por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período. Este novo índice será definido de comum acordo entre os Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI e a Devedora. (“Novo Índice”);

b) caso os Titulares dos CRI, e a Devedora não cheguem em um acordo sobre o novo índice a ser utilizado, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar o pagamento antecipado total do saldo devedor no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação ou na próxima Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro;

c) caso na Data de Aniversário o índice do IPCA ou o Novo Índice ainda não tenham sido publicados ou não estejam disponíveis por algum motivo, deverá ser utilizado a variação mensal média dos 12 (doze) últimos índices publicados e disponíveis divulgados pelo IBGE ou pela Fundação Getúlio Vargas, conforme o caso, e será compensado na data de pagamento imediatamente seguinte à data de divulgação do IPCA ou do Novo Índice;

e

d) tanto o IPCA, o Novo Índice e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado

pelo órgão responsável por seu cálculo.

6.2. Juros Remuneratórios CRI: Os CRI farão jus a uma remuneração de 12.00% (doze inteiros por cento) ao ano, com base em período regular com um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por dia corrido, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado desde a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou da Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de cálculo, de acordo com a fórmula definida abaixo ("Remuneração"):

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

Onde:

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

$SDA =$ Conforme definido acima;

$Fator\ de\ Juros =$ Fator de juros fixos 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:

$i =$ 12,0000 (doze inteiros);

$dcp =$ Conforme definido acima;

dct = Conforme definido acima

6.3. Cálculo da Amortização: O cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula:

$$AM_i = VNA \times Ta_i$$

Onde:

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

VNA = Conforme cláusula 6.1 acima.

Ta_i = i-ésima taxa de amortização, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexo I do presente Termo de Securitização para os CRI.

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

- (a) Multa compensatória: 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados no item (b) abaixo; e
- (b) Juros moratórios: 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso.

6.5. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento

do item anterior ("Ordem de Prioridade de Pagamentos"):

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

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

6.7. Fundo de Reserva: A Cedente autorizou a Emissora a reter do pagamento do Valor da Cessão previsto na Cláusula 2.2., do Contrato de Cessão, para fazer frente (i) aos pagamentos das Despesas (definidas no Contrato de Cessão); e (ii) de eventual inadimplemento da Devedora, o valor equivalente as 12 (doze) primeiras parcelas de juros remuneratórios ("PMT") dos CRI emitidos no âmbito da securitização ("Fundo de Reserva" e "Valor Inicial do Fundo de Reserva"), para constituição do Fundo de Reserva, que deverá permanecer vigente até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, com o valor mínimo equivalente a soma das próximas 12 (doze) PMT dos CRI ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva").

6.7.1. Caso o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios seja aditado,

nos termos da CCB, o Fundo de Reserva será diminuído e deverá permanecer vigente até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, com o valor mínimo equivalente a soma das próximas 3 (três) PMT dos CRI, sendo que a diferença será liberada, pela Securitizadora, à Devedora, em 1 (um) Dia Útil.

6.7.2. O Fundo de Reserva também poderá ser reduzido caso, decorridos 12 (doze) meses da cessão fiduciária, o valor médio arrecadado mensalmente dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, considerando como base a média dos valores arrecadados nos últimos 12 (doze) meses, seja igual ou maior a 100% (cem por cento) da próxima parcela de Juros Remuneratórios da CCB, calculado conforme cláusula 6.7.2.2., abaixo. Neste caso, o Fundo de Reserva poderá ser reduzido para 6 (seis) PMT dos CRI, sendo que a diferença será liberada, pela Securitizadora, à Devedora, em 1 (um) Dia Útil.

6.7.2.1. O Fundo de Reserva também poderá ser reduzido caso, decorridos 12 (doze) meses da cessão fiduciária, o valor médio arrecadado mensalmente dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, considerando como base a média dos valores arrecadados nos últimos 12 (doze) meses, seja igual ou maior a 130% (cento e trinta por cento) da próxima parcela de Juros Remuneratórios da CCB, calculado conforme cláusula 6.7.2.2., abaixo. Neste caso, o Fundo de Reserva poderá ser reduzido para 3 (três) PMT dos CRI, sendo a diferença liberada, pela Securitizadora, à Emitente, em 1 (um) Dia Útil.

6.7.2.2. A contar da Data de Integralização, a arrecadação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente (CCF) deverá ser calculada conforme fórmula abaixo:

$$CCF = \frac{\text{Recebimentos}}{\text{Juros}}$$

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

Juros = juros pagos no mês de apuração

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

6.8.1. Os recursos do Fundo de Reserva estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que serão aplicados em Investimento Permitidos e apresentados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Reserva e terão a destinação proposta na Cláusula 6.16., acima.

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

CLÁUSULA SÉTIMA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

7.1. Distribuição dos CRI: Os CRI serão objeto da Oferta Restrita, em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM nº 476/09 e serão distribuídos pela Securitizadora. A Oferta Restrita será registrada perante a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), nos termos do artigo 4º, parágrafo único, do Código ANBIMA e das normas estabelecidas na Diretriz anexa à Deliberação nº 5, de 30 de julho de 2015, expedida pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA.

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

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

7.1.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração a partir da Data de Emissão, sendo admitido ágio ou deságio negociado na distribuição, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração nos moldes constantes do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

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

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

à vista.

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

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

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

7.1.7. Caso a oferta pública dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, a Securitizadora deverá realizar a comunicação prevista no subitem 6.1.6 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento.

7.1.8. Os CRI desta Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelo investidor.

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

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

CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS

8.1. Garantias: As garantias são as seguintes:

8.1.1. Aval: O Avalista compareceu na CCB, na condição de avalista e responsável de forma solidária com relação a todas as Obrigações Garantidas da Devedora para com o Cedente nos termos desta Cédula (“Aval”).

8.1.1.1. O Avalista assina este instrumento na qualidade de principal pagador e devedor solidário, na forma do artigo 264 do Código Civil, anuindo a todos os seus termos e obrigando-se solidariamente por todas as Obrigações Garantidas assumidas pela Devedora na CCB.

8.1.1.2. O Avalista deverá cumprir todas as suas obrigações decorrentes do Aval, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, acrescidas dos encargos e despesas incidentes, no 5º (quinto) Dia Útil seguinte ao do recebimento de

simples notificação, enviada pelo Cedente, por meio de correspondência ou e-mail, informando o valor das Obrigações Garantidas decorrente da CCB inadimplidas.

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

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

8.1.1.4.1. O Avalista reconhece que (i) eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Devedora não implicará novação ou alteração de suas obrigações na presente Cédula e não suspenderá qualquer ação movida pelo Credor; (ii) deverá pagar o saldo devedor no valor e forma estabelecidos nesta Cédula sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial; e (iii) deverá habilitar na recuperação judicial os valores pagos ao Cedente e se sujeitar a eventual plano de recuperação da Devedora, ainda que esse plano de recuperação altere ou reduza o valor do crédito a ser recebido pelo Avalista.

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

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

8.1.2. Alienação Fiduciária de Imóvel: compreende a alienação fiduciária de fração ideal de 81.9998601863018% ("Fração Ideal Hotel Vogue") do imóvel do imóvel objeto da matrícula nº 426.361, do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro ("Imóvel"), conforme o Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel.

8.1.3. Alienação Fiduciária de Quotas: compreende a alienação fiduciária da integralidade das quotas representativas do capital social do Hotel Vogue, conforme o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, sendo que a Alienação Fiduciária de Quotas será resolvida com: (i) o pagamento efetivo e integral das Obrigações Garantidas; ou com (ii) nos termos da cláusula 8.1.3.1., abaixo, desde que superadas as condições precedentes cumulada com a não verificação de hipótese de vencimento antecipado, bem como que a Emitente e/ou o Avalista estejam adimplentes com todas as obrigações assumidas na CCB e as declarações e garantias prestadas no âmbito da CCB permaneçam verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data do Evento de Liberação da Garantia (cada um, um "Evento de Liberação da Garantia").

8.1.3.1. Nos termos da Cláusula 1.3.1., do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (i) com o efetivo registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, as quotas de titularidade do Pedro, representativas de 13,13% (treze inteiros e treze centésimos por cento), equivalente a R\$ 13.482.243,00 (treze milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil e duzentos e quarenta e três reais)

do capital social da Hotel Vogue serão liberadas, obrigando-se a Securitizadora a emitir o respectivo termo autorizando o seu cancelamento, bem como a assinar o respectivo Instrumento de Alteração Contratual para que os Sócios Hotel possam proceder a baixa perante a junta comercial competente acompanhada da minuta da alteração do contrato social, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis após a comunicação dos Sócios Hotel do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Registro de Imóveis competente, momento em que as quotas de titularidade do Pedro serão automaticamente desvinculadas do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e da CCB e estarão livres para serem alienadas, a qualquer preço, podendo ocorrer a livre transferência de referidas quotas a terceiros; e (ii) caso a Condição Precedente Complementar 2, nos termos da CCB, seja implementada, a integralidade das quotas será liberada, pela Securitizadora, no mesmo prazo e condições acima definidas.

8.1.4. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: compreende a cessão fiduciária, do percentual devido pela Hotel Vogue, dos direitos creditórios provenientes do resultado líquido do Hotel Vogue, nos termos do *Contrato de Administração Condominial e Locação do Empreendimento: SPE Américas 9000 Empreendimento Imobiliário Ltda. e Outras Avenças*, celebrado em 28 de agosto de 2014, conforme aditado pela primeira vez em 15 de março de 2019, entre a SPE Américas 9000 Empreendimento Imobiliário Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Paisagista José Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, CEP 22.775-056 (que foi parcialmente cindida em 22/11/2017, nos termos da ata de assembleia geral extraordinária, registrada perante a JUCERJA sob o nº 00003125341, em 05/12/2017, tendo sido incorporada pela Hotel Vogue), na qualidade de locadora e a Hotelaria Brasil Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São

Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Haddock Lobo, nº 347, 12º andar, Conjunto 122, Cerqueira Cesar, CEP 01.414-001, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.463.276/0001-67 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.216.918.803 ("Operadora Hoteleira"), observado o disposto na Cláusula 8.1.4.1., abaixo, incluindo eventual acréscimo decorrente da assinatura do Aditamento e atendimento da Condição Precedente Complementar 2 ("Créditos Cedidos Fiduciariamente").

8.1.4.1. A Devedora deverá viabilizar a celebração e o registro de aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios no Cartório de Registro de Títulos e Documentos do domicílio das Partes, a fim de incluir em seu objeto a cessão fiduciária da receita líquida total do Hotel, já deduzida dos tributos incidentes, incluindo um índice de cobertura mínimo de 130% (cento e trinta por cento) considerando a relação das receita líquida total do Hotel sobre as PMT ("Aditamento"), bem como comprovar a celebração de aditamento ao Contrato de Locação e Administração (conforme definido na CCB) de forma a permitir a celebração do Aditamento, sendo que tal aditamento deverá ser celebrado no prazo máximo de 6 (seis) meses, contados da emissão dos CRI, caso o Aditamento não seja celebrado na data estipulada, os CRI equivalentes ao montante da Terceira Parcela, conforme definida na CCB, serão cancelados e a oferta restrita encerrada, ficando a emissão da CCB e dos CRI limitada ao valor de R\$ 28.600,000,00 (vinte e oito milhões e seiscentos mil reais).

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

8.1.4.3. Observado o disposto na Cláusula 8.1.4.5., abaixo, os recursos oriundos da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, que circularem na Conta do Patrimônio Separado poderão ser destinados ao adimplemento regular das obrigações da CCB, de acordo com a faculdade prevista no parágrafo 1º, do artigo 19, da Lei nº 9.514/97, e ao cumprimento de qualquer outra obrigação prevista no Termo de Securitização.

8.1.4.4. Atendidas as condições da Cláusula 8.1.4.3., acima e desde que a Emitente esteja adimplente com o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, os recursos depositados a título da cessão fiduciária na Conta do Patrimônio Separado, poderão ser liberados em favor da Emitente, a seu exclusivo critério, na conta corrente nº 05005-6, agência 2798, do Banco Itaú-Unibanco ("Conta da Emitente"), nos termos do artigo 19, inciso IV, da Lei 9.514/97, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis do pagamento da última PMT dos CRI.

8.1.4.5. A Devedora poderá substituir a bandeira atual do Hotel, desde que a substituta seja de primeira linha e escolhida dentre os líderes do mercado, de modo a não prejudicar os Titulares de CRI.

8.1.5. Fundo de Reserva: conforma descrito na Cláusula 6.7., a Emissora está autorizada a constituir, na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, que deverá ser utilizado para arcar com as Despesas (abaixo definidas), bem como para o pagamento dos CRI.

8.1.6. Patrimônio Separado e Regime Fiduciário dos CRI: a totalidade dos Créditos Imobiliários, respectivos acessórios e as Garantias, incluindo a Conta do Patrimônio Separado, submetidos ao Regime Fiduciário, que são destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de

administração e de obrigações fiscais, conforme art. 11 da Lei 9.514/97.

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

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

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

CLÁUSULA NONA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

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

9.2. Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI: Os CRI serão amortizados extraordinariamente, de forma parcial, ou resgatados antecipadamente de forma total, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, a saber: na ocorrência (i) do Resgate Antecipado previsto no item 1.3 da CCB ("Amortização Facultativa"); (ii) na ocorrência de algum Evento de Vencimento Antecipado disposto no item 7.1 da CCB; (iii) da amortização do saldo da CCB em razão do desenquadramento da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos da Cláusula 7.5.3., da CCB; e/ou (iv) na hipótese de venda de qualquer um do Imóvel dado em garantias, nos termos da cláusula 8.3., acima ("Amortização Obrigatória").

9.2.1. Em caso de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, o valor a ser pago pela Emissora aos Titulares dos CRI será correspondente ao saldo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios, além de quaisquer despesas pendentes relacionadas à Emissão, na data do efetivo pagamento.

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

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

elaborada pela Emissora e disponibilizada ao Agente Fiduciário e à B3.

CLÁUSULA DÉCIMA – REGIME FIDUCIÁRIO

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

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

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

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

10.4. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios, inclusive mantendo o registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

10.5. Responsabilidade: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Transferência: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora com relação às obrigações financeiras assumidas na presente Emissão; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas no item 10.2. abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e Garantias, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese em que a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI venha a deliberar por tal liquidação.

11.2. Eventos: A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não, conforme item 10.1. acima:

- a) pedido, por parte da Emissora, de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou
- b) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora.

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

11.2.2. Na ocorrência de quaisquer dos eventos de que trata o item 10.2. acima, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral de Titulares dos CRI

para deliberar sobre a liquidação ou não do Patrimônio Separado. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação ou da comunicação expedida aos Titulares dos CRI.

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

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.3.2. Em razão do quanto disposto na alínea “b” do item 12.3. acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, a Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos das CCB; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCB; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.



CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – RISCOS



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

Direitos dos Credores da Emissora: A Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis nº 9.514/1997 e 10.931/2004 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001. A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.” Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos

Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários venham a ser insuficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores;

Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores;

Riscos Financeiros: Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez, sendo que a ocorrência de qualquer um destes eventos poderá implicar em eventuais prejuízos para os Titulares de CRI;

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

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos montantes devidos

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

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

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

Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Investidores que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.

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

Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a

se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas, o que inclui, mas não se limita a, a Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira (CPMF);

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

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

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

Risco em Função da Dispensa de Registro: A oferta dos CRI S, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder

não foram objeto de análise pelas referidas instituições.

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

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

Risco de Sinistros no Imóvel: A ocorrência de catástrofes ou acidentes que impliquem em sinistro total ou parcial nos Imóveis representa um risco para os Investidores na medida em que a deterioração das edificações resulta em uma deterioração do valor dos Imóveis e, conseqüentemente, um eventual prejuízo na hipótese de execução da Alienação Fiduciária de Imóvel.

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

Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio

Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os titulares dos CRI.

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

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

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

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

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

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

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

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

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

Risco referente ao Aval ser prestado por pessoa física: o único Avalista da CCB é pessoa física e, em caso de morte, o pagamento estará limitado às forças da herança, feita a partilha, cada herdeiro responde pelas dívidas do falecido dentro das forças da herança, cada herdeiro responde pelas dívidas do falecido dentro das forças da herança e na proporção da parte que lhe coube, e não necessariamente no limite de seu quinhão hereditário. Dessarte, após a partilha, não há cogitar em solidariedade entre os herdeiros de dívidas divisíveis, por isso caberá ao credor executar os herdeiros pro rata, observando a proporção da parte que coube. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a garantia e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

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

em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

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

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

Riscos da Emissora

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

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

A Importância de uma Equipe Qualificada. A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter

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

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

Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora. Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI. O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos do Imobiliários na

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

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

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



CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

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

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

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

necessários para tanto;

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

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

(e) conforme declarado pela Cedente no Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;

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

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

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

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

15.1.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário

caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

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

15.3. Obrigações Adicionais da Emissora: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 30º (trigésimo) dia do mês subsequente, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. O referido relatório mensal deverá incluir o conteúdo constante no Anexo 32-II da Instrução CVM 480/09, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN

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

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

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

15.6.1. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre

amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

- a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução CVM nº 583/16;
- c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o §3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/76 e o artigo 6º da Instrução CVM nº 583/16;
- d) ter analisado, diligentemente, os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização;
- e) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

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

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

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

i) nos termos do artigo 6º, §2º, da Instrução CVM nº 583/16, verificou que atua em outras emissões de títulos ou valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo VII deste Termo de Securitização.



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

a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade com os Investidores;

b) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens;

c) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar imediata convocação da assembleia prevista no artigo 7ª da Instrução CVM nº 583/16, para deliberar sobre sua substituição;

d) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas

funções;

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

f) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização seja registrado perante a 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 (com cópia para a Devedora), no relatório anual de que trata a alínea (t) abaixo, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

h) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, por meio das informações encaminhadas pela Emissora sobre o assunto;

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

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

Imóvel, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros.

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

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

m) solicitar, por escrito e quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza o domicílio ou a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora;

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

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

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

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

r) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no presente Termo de

Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigação de fazer e de não fazer;

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

t) elaborar relatório destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, §1º, "b" da Lei nº 6.404/76 e dão qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações referentes à Emissora de acordo com o Anexo 15 da Instrução CVM 583/16.

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

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

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

considerada uma despesa da Emissão.

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

16.4.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução das garantias (se houver), participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das garantias (se houver), de prazos e fluxos de pagamento e Remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa,

integral ou parcial, vencimento antecipado e/ou evento de inadimplemento, resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado, conforme o caso, e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI e de Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos Documentos da Operação, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

16.4.2. A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, autenticações de documentos, reconhecimento de firmas, despachantes para obtenção de certidões, registros, correios, cópias xerográficas, ligações interurbanas, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas previamente, por escrito.

16.4.3. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 15.4., acima, estará sujeita a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

16.4.4. A remuneração definida no item 15.4. acima será devida mesmo após o

vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de cumprimentos de obrigações da Emissora (o que não inclui o pagamento de honorários de terceiros especialistas, tais como auditores independentes, advogados, consultores financeiros, entre outros), e desde que o Patrimônio Separado disponha de recursos suficientes para efetuar o referido pagamento.

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

16.4.6. As remunerações também não incluem a remuneração e as eventuais despesas incorridas pelo Agente Fiduciário com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do patrimônio separado constitutivo do lastro da emissão dos CRI, inclusive as despesas referentes a sua transferência para outra entidade que opere no sistema financeiro imobiliário, caso o Agente Fiduciário venha a assumir a gestão do Patrimônio Separado.

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



inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

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

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

16.4.10. O pagamento das despesas referidas na Cláusula 15.4 acima será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário, acompanhadas de cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após prévia aprovação, se assim possível, da despesa por escrito pela Devedora e/ou Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado.

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



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

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



- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- b) pelo voto dos titulares dos CRI;
- c) por deliberação em assembleia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/97; e
- d) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas no item 15.3. acima.

16.7. Novo Agente Fiduciário: O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 15.6. acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CRI

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

Titulares dos CRI ("Assembleia Geral").

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

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

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

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

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

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

17.8. Exceto se diversamente disposto neste Termo de Securitização, para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral,

serão considerados apenas os CRI em Circulação. Os votos em branco deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral.

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

17.10. A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderá(ão) convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das assembleias gerais dos Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

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

17.13. As deliberações relativas aos seguintes temas deverão ser aprovadas por Investidores que representem, pelo menos, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação: (i) a alteração das datas de pagamento de principal e Remuneração dos CRI; (ii) a alteração da Remuneração ou do principal dos CRI; (iii) a alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) quaisquer alterações na CCB que alterem as condições dos Créditos Imobiliários; (v) a alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (vi) a criação de hipóteses de resgate antecipado e/ou amortização extraordinária dos CRI e/ou à alteração dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas neste Termo de

Securitização ou Eventos de Vencimento Antecipado previstos na CCB; (vii) a alteração de quaisquer dos quóruns de deliberação dos Investidores em Assembleia Geral previstos neste Termo de Securitização; e (viii) a renúncia prévia a direitos dos Titulares dos CRI ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou Devedora.

17.13.1. Caso haja alteração na legislação e/ou nas práticas contábeis aplicáveis à elaboração das demonstrações financeiras da Devedora que possa: (i) alterar as definições estipuladas na CCB e/ou (ii) o resultado do cálculo de tais definições, a Devedora (a) comunicará a Emissora os Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário, sobre a referida alteração no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da publicação oficial da nova regra ou prática contábil aplicável; e (b) concomitantemente, sugerirá à Emissora com cópia para o Agente Fiduciário os novos Índices Financeiros e/ou definições. Nessa hipótese, a Emissora deverá convocar assembleia geral de Titulares dos CRI para discutir e deliberar sobre a proposta de alteração dos Índices Financeiros e/ou definições à luz das novas regras ou práticas contábeis, observando-se, para este caso, o quórum estabelecido na Cláusula 13.12 acima.

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

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

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

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

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

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

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

Q
u

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

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

17.19. As Assembleias Gerais que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis dos Patrimônios Separados, em até 90 (noventa) dias após o término do

exercício social, serão convocadas, nos termos deste Termo de Securitização, com a publicação conforme previsto na Cláusula 17.1. no qual a Emissora divulga suas informações societárias.

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

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

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

17.20. As Assembleias Gerais que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas conforme previsto na Cláusula 18.1 abaixo.

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

17.22. A Assembleia Geral que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis

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

17.23. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

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

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

A princípio, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da

aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

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

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

No caso de pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil (e não sujeitas a regras especiais de isenção ou imunidade), o rendimento deverá ser computado na base de cálculo do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro

real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas em geral, corresponde a 9% (nove por cento), sendo que para as pessoas jurídicas financeiras e entidades equiparadas a alíquota foi majorada para 20% (vinte por cento) no período compreendido entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. No caso das cooperativas de crédito, a alíquota da CSLL é de 17% (dezessete por cento) para o período entre 1º de outubro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, sendo reduzida a 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019.

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

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

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

18.1.2. Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF"):

IOF sobre Operações Financeiras de Câmbio ("IOF/Câmbio"):

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução 4373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

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

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

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

O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a estas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas,

independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

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

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

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

É importante ressaltar que, no caso das pessoas jurídicas que tenham

como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Economia Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

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

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

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

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

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

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

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por investidores pessoas físicas fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a investidores pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

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

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

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura

por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

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

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

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

(ii) IOF

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

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Regra geral, para as operações cujo resgate, cessão ou repactuação ocorra após o período de 30 (trinta) dias contados da data de sua aquisição, haverá isenção do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - PUBLICIDADE

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA - REGISTRO DO TERMO

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - NOTIFICAÇÕES

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

Para a Emissora:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

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

At.: Marcos Ribeiro do Valle / Controladoria e Backoffice

Telefone: (11) 3074-4900

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

Para o Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

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

Jardim Paulistano – CEP 01452-000

São Paulo – SP

At.: Flavio Scarpelli / Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

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

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

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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

22.4. Em nenhuma circunstância, a Emissora ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Titulares de CRI, a Cedente e/ou a Devedora, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Emissora, exceto na hipótese comprovada de dolo da Emissora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos

diretos comprovados efetivamente causados por dolo da Emissora, conforme o caso, e é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Emissora nos 12 (doze) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – DO FORO

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

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

São Paulo, 20 de dezembro de 2019.

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



(Página de assinatura 1/2 do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*” celebrado em 20 de dezembro de 2019, entre a True Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora



Nome:

Cargo: Marcos Ribeiro do Valle Neto
RG:44.858.325-2
CPF:308.200.418-07



Nome:

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



(Página de assinatura 2/2 do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários” celebrado em 20 de dezembro de 2019, entre a Habitasec Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)


VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroga
RG 15461802000-3
CPF: 009.835.843-24

Nome:

Cargo:


Marcelo Lopes dos Santos Teixeira
RG: 46.894.863-6
CPF: 369.268.408-81

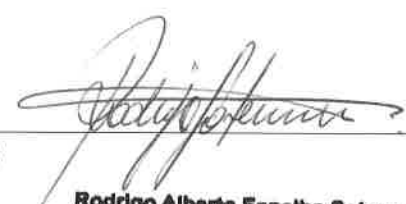
Testemunhas:



Nome:

RG: Alexandra Martins Catóira
RG: 44.074.192-0
CPF: 362.321.978-95

CPF:


Nome:

RG:

CPF:

Rodrigo Alberto Espelho Sotero
RG: 32.913.284-7
CPF: 407.007.978-58

ANEXO I – TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Período:	Data de Aniversário do CRI	Valor Global da Série 183 ^a	Preço Unitário dos CRI	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	20/12/2019	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00		
1	21/01/2020	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
2	21/02/2020	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
3	21/03/2020	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
4	21/04/2020	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
5	21/05/2020	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
6	21/06/2020	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
7	21/07/2020	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
8	21/08/2020	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
9	21/09/2020	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
10	21/10/2020	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
11	21/11/2020	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
12	21/12/2020	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
13	21/01/2021	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
14	21/02/2021	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
15	21/03/2021	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
16	21/04/2021	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
17	21/05/2021	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
18	21/06/2021	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
19	21/07/2021	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
20	21/08/2021	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
21	21/09/2021	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
22	21/10/2021	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
23	21/11/2021	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
24	21/12/2021	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
25	21/01/2022	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
26	21/02/2022	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
27	21/03/2022	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
28	21/04/2022	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
29	21/05/2022	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
30	21/06/2022	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
31	21/07/2022	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
32	21/08/2022	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim

Período:	Data de Aniversário do CRI	Valor Global da Série 183 ^a	Preço Unitário dos CRI	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
33	21/09/2022	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
34	21/10/2022	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
35	21/11/2022	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
36	21/12/2022	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
37	21/01/2023	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
38	21/02/2023	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
39	21/03/2023	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
40	21/04/2023	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
41	21/05/2023	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
42	21/06/2023	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
43	21/07/2023	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
44	21/08/2023	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
45	21/09/2023	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
46	21/10/2023	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
47	21/11/2023	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
48	21/12/2023	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
49	21/01/2024	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
50	21/02/2024	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
51	21/03/2024	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
52	21/04/2024	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
53	21/05/2024	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
54	21/06/2024	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
55	21/07/2024	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
56	21/08/2024	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
57	21/09/2024	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
58	21/10/2024	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
59	21/11/2024	R\$30.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
60	21/12/2024	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

ANEXO II – IDENTIFICAÇÃO DO PROJETO

Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso Recebido	Valor Aproximado (R\$)	Data Estimada	Lastro	Situação do Registro	Pos sui habi te- se?	Está sob o regime de incorpora ção?
Apogee Residence	Avenida Lúcio Costa, nº 4330, Barra da Tijuca, CEP 22.640 -102	14753 do 9º Oficial de Regist ro de Imóveis do Rio de Janeir o - RJ	100%	Até R\$ 30.000.0 00,00	02/20 21	Construção	Em andam ento	Não	sim

ANEXO III – DECLARAÇÃO DA EMISSORA

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, Conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.352.068, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de Emissora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 183ª Série da 1ª Emissão da HABITASEC SECURITIZADORA S.A. ("Emissão"), declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, Conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, devidamente inscrito no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante JUCESP sob o NIRE nº 35.229.235.874, na qualidade de agente fiduciário dos CRI e com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações que prestou no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 183ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.

São Paulo, 20 de dezembro de 2019.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.


Nome: _____
Cargo: **Marcos Ribeiro do Valle Neto**
RG:44.858.325-2
CPF:308.200.418-07


Nome: _____
Cargo: **Rodrigo Faria Estrada**
CPF:045.294.047-81
CI:09.835.866-6-R.J

ANEXO IV – DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, Conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, devidamente inscrito no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante JUCESP sob o NIRE nº 35.229.235.874, neste ato representada na forma de seu Contato Social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 183ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, Conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.352.068 ("Emissora"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476/09"), em que a própria Emissora atua como instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que, nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM nº 414/04") verificou, em conjunto com a Emissora, o Coordenador Líder da distribuição pública dos CRI e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 183ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.".

São Paulo, 20 de dezembro de 2019.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroz
RG 15461802000-3
009.635.843-24

Marcio Lopes dos Santos Teixeira
RG: 46.894.863-6
CPF: 369.268.408-81

ANEXO V — DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DAS CCI

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, Conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, devidamente inscrito no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante JUCESP sob o NIRE nº 35.229.235.874, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária e Fidejussória, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", formalizada em 20 de dezembro de 2019 pela **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, Conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.352.068 ("Escritura de Emissão" e "Emissora", respectivamente) e, por meio da qual as cédulas de crédito imobiliário representativas dos Créditos Imobiliários ("CCI") foram emitidas, **DECLARA**, para os devidos fins que:

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

(II) conforme disposto no Termo de Securitização (abaixo definido), as CCI se encontram devidamente vinculadas aos certificados de recebíveis imobiliários da 183ª Série da 1ª Emissão da Emissora ("CRI"), sendo os CRI lastreados pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, tendo sido instituído regime fiduciário pela Emissora, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514/97"); e

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

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

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização da 183ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., celebrado em 1 de novembro de 2019 (“Termo de Securitização”).

São Paulo, 20 de dezembro de 2019.


VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

Por:

Cargo:

Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroga
RG 15461802000-3
009.635.843-24


Marcelo Lopes dos Santos Teixeira
RG: 46.894.863-6
CPF: 369.268.408-81

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

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

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga

Número do Documento de Identidade: 15461802000-3 SSP/MA

CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

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

Número da Emissão: 1ª

Número da Série: 183ª

Emissor: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Quantidade: Até 30.000 (trinta mil)

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, 20 de dezembro de 2019

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

Nome/Cargo:

Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroga
RG 15461802000-3
009.635.843-24

Marcio Lopes dos Santos Teixeira
RG: 46.894.863-6
CPF: 369.268.408-81

ANEXO VII – OUTRAS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A.S.A.	16K0812693	31.250,00,00	31.250	IPCA + 8,29 %	1	71	07/11/2016	03/11/2031	SHOPPING PARQUE BARUERI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A.S.A.	16K0812783	31.250,00,00	31.250	IPCA + 8,29 %	1	72	07/11/2016	03/11/2031	SHOPPING PARQUE BARUERI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A.S.A.	17G0893788	6.200,00,00	6.200	IPCA + 12,00 %	1	83	07/07/2017	15/07/2024	IBIRAPITANGA ARAUCARIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A.S.A.	17G0913178	6.200,00,00	6.200	IPCA + 12,00 %	1	89	07/07/2017	15/07/2024	IBIRAPITANGA CEREJEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A.S.A.	17H0086705	60.000,00,00	60.000	IGPM + 12,00 %	1	86	09/08/2017	20/08/2022	SAO JOSE	Adimplente	Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações
CRA	HABITASEC SECURITIZADOR A.S.A.	CRA017006SJ	25.000,00,00	2.500	CDI + 3,00 %	1	1	06/09/2017	14/06/2019	MOINHO IGUAÇU	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A.S.A.	16H0156564	22.400,00,00	22.400	IPCA + 10,50 %	1	68	17/08/2016	17/08/2020	PORTO QUALITY	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A.S.A.	16K0902815	200.000,00,00	200,000	CDI + 2,40 %	1	70	21/11/2016	25/11/2019	EVEN I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A.S.A.	16L0165777	25.000,00,00	25.000	CDI + 6,00 %	1	76	15/12/2016	22/06/2020	BNI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A.S.A.	17E0851336	100.000,00,00	100,000	CDI + 1,80 %	1	84	16/05/2017	17/05/2021	HELBOR I	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A.S.A.	17E0906861	65.000,00,00	65.000	CDI + 2,00 %	1	74	08/05/2017	25/05/2020	MDL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A.S.A.	16K2085767	13.150,00,00	13.150	IPCA + 10,50 %	1	75	30/11/2016	30/11/2020	SUMMER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A.S.A.	17K0025417	120.000,00,00	120,000	CDI + 4,75 %	1	96	01/11/2017	20/05/2020	GAFISA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A.S.A.	17I0181214	7.458,00,00	7.458	IPCA + 9,00 %	1	95	28/09/2017	09/07/2021	TENDA	Adimplente	
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A.S.A.	18B0748120	77.040,00,00	77.040	CDI + 4,75 %	1	105	09/02/2018	13/02/2023	YOU INC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A.S.A.	17L0853948	11.100,88,00	11.100	IGP-DI + 8,50 %	1	102	22/12/2017	22/12/2025	BERRINE ONE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo

Tipo	Emissor	Código	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A.S.A.	17L0956824	24.000,00,00	24.000	IPCA + 11,00 %	1	98	20/12/2017	20/12/2022	UPCON II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A.S.A.	18C0765173	15.000,00,00	15.000	INCC-DI + 12,00 %	1	109	12/03/2018	15/04/2021	GOLDEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A.S.A.	18C0765059	200.000,00,00	200.000	CDI + 3,00 %	1	106	01/03/2018	17/11/2022	EVEN II	Adimplente	Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A.S.A.	18E0913223	131.600,00,00	131.600	CDI + 1,70 %	1	110	24/05/2018	17/05/2022	HELBOR II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A.S.A.	18E0913224	56.400,00,00	56.400	CDI + 3,00 %	1	113	24/05/2018	17/05/2022	HELBOR II	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A.S.A.	18J0877849	9.373,048,31	9.048	INCC-DI + 12,00 %	1	122	15/10/2018	15/04/2021	GOLDEN II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A.S.A.	19F0260959	422.117,000,00	422.117	CDI + 2,15 %	1	146	21/06/2019	27/06/2023	HELBOR III	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A.S.A.	19F0922610	40.000,00,00	40.000	CDI	1	153	19/06/2019	28/07/2020	OUTLET BRASILIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A.S.A.	19G0228153	179.780,000,00	179.780	IPCA + 6,00 %	1	148	17/07/2019	26/07/2034	HBR MULTIATIVOS	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A.S.A.	19G0311661	22.500,00,00	22.500	CDI + 1,90 %	1	156	01/07/2019	01/07/2023	PARTAGE	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A.S.A.	19G0312147	22.500,00,00	22.500	IPCA + 5,51 %	1	157	01/07/2019	01/07/2034	PARTAGE	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A.S.A.	19H0204332	17.300,00,00	17.300	IGP-DI + 7,50 %	1	160	28/08/2019	22/12/2032	BERRINI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A.S.A.	19J0329039	195.000,000,00	195.000	CDI + 1,10 %	1	170	25/10/2019	25/10/2022	TEGRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A.S.A.	19K1139273	41.884,000,00	41.884	IPCA + 6,50 %	1	178	29/11/2019	26/11/2025	PROJECT BREAD	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A.S.A.	19K1139274	10.471,000,00	10.471	IPCA + 14,00 %	1	179	29/11/2019	26/11/2025	PROJECT BREAD	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A.S.A.	19L0823309	63.000,000,00	63.000	IPCA + 6,25 %	1	181	12/12/2019	12/12/2034	EVOLUTION	Adimplente	Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A.S.A.	19K1145467	45.000,000,00	45.000	CDI + 5,00 %	1	168	29/11/2019	29/11/2023	LONGITUDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas