

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 181ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

São Paulo, 12 de dezembro de 2019

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'Jm' or similar initials, located in the bottom right corner of the page.

ÍNDICE

PARTES.....	Erro! Indicador não definido.
CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES.....	3
CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	12
CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO..	13
CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI	16
CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO	16
CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, RESGATE ANTECIPADO E VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRI	19
CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA	24
CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS.....	26
CLÁUSULA NONA: CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	26
CLÁUSULA DÉCIMA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	27
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: AGENTE FIDUCIÁRIO	30
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	37
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: ASSEMBLEIA GERAL	38
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	40
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	42
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: PUBLICIDADE.....	45
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: REGISTROS.....	45
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: RISCOS	45
CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DISPOSIÇÕES GERAIS	56
CLÁUSULA VIGÉSIMA: NOTIFICAÇÕES.....	57
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO	58

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 181ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente “Emissora” ou “Securitizadora”; e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob nº 22.610.500/0001-88, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, conjunto 202, CEP 01452-000, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente “Agente Fiduciário”.

(a Emissora e o Agente Fiduciário são doravante denominados, quando em conjunto, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”);

celebram o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 181ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.* (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 181ª Série da 1ª Emissão da Emissora, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei 9.514”), da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004 (“Instrução CVM 414”), das demais disposições legais aplicáveis e cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES

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

“ <u>Agente Fiduciário</u> ”	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada;
“ <u>Alienação Fiduciária de Imóveis</u> ”	A alienação fiduciária dos Imóveis, a ser constituída pela Cedente, em favor Securitizadora, nos termos do <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em</i>

	<i>Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado, nesta data, em garantia das Obrigações Garantidas;
“ <u>ANBIMA</u> ”	ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77;
“ <u>Aplicação Financeira Fundo</u> ”	os (a) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (b) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings e/ou Aa3 pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; e/ou (c) cotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Instrução CVM n.º 555/14, de renda fixa, com perfil conservador e liquidez diária, nos quais serão aplicados os recursos do Fundo de Reserva;
“ <u>Assembleia Geral</u> ” ou “ <u>Assembleia Geral de Titulares dos CRI</u> ”	Assembleia geral de Titulares dos CRI, a ser realizada nos termos deste Termo de Securitização;
“ <u>B3</u> ”	B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (segmento CETIP UTM), instituição devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20031-170, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;
“ <u>BACEN</u> ”	Banco Central do Brasil;
“ <u>Boletins de Subscrição</u> ”	Boletins de subscrição por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão sua adesão aos termos e condições deste Termo de Securitização;
“ <u>CCI</u> ”	A Cédula de Crédito Imobiliário nº REC01, integral, sem garantia real, na forma prevista na Lei 10.931/04, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, emitida pela Securitizadora, por meio da Escritura de Emissão de CCI;
“ <u>Cedente</u> ” ou “ <u>GIEDI</u> ”	A GIEDI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Barueri, estado de São Paulo, na Alameda Mamoré, nº

	911, 7º andar, Conjunto 703, Sala A, CEP 06454-040, Bairro Alphaville Industrial, inscrita no CNPJ sob nº 09.615.677/0001-09;
“ <u>Cessão Fiduciária</u> ”	Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, o Fundo constituiu a cessão fiduciária, em favor da Securitizadora, da totalidade dos recursos decorrentes do pagamento dos Contratos de Locação e dos contratos que vierem a ser celebrados em razão da locação dos Imóveis (“Direitos Creditórios”);
“ <u>CETIP 21</u> ”	Módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>Comunicado de Encerramento</u> ”	O Comunicado de encerramento da oferta restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder 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 de outra forma vier a ser definido pela CVM, e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM nº 476/09;
“ <u>Comunicado de Início</u> ”	O Comunicado de Início da oferta restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição;
“ <u>CMN</u> ”	Conselho Monetário Nacional;
“ <u>CNPJ</u> ”	Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
“ <u>Código Civil Brasileiro</u> ”	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 que institui o Código Civil;
“ <u>Código de Processo Civil Brasileiro</u> ”	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 que institui o Código de Processo Civil;
“ <u>Conta do Patrimônio Separado</u> ”	A conta corrente nº 13508-2, agência nº 7307, do banco Itaú-Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora, integrante do Patrimônio Separado, na qual serão depositados todos os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários e da arrecadação dos Direitos Creditórios, objeto do Contrato de Cessão Fiduciária;
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis</u> ”	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado, nesta

	data, entre a Cedente, a Securitizadora e o Fundo, tendo por objeto a Alienação Fiduciária de Imóveis;
<u>“Contrato de Cessão”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças</i> ”, celebrado, nesta data, entre a Cedente, a Emissora e o Fundo, por meio do qual a totalidade dos Créditos Imobiliários foram cedidos à Emissora;
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças</i> ”, celebrado, nesta data, entre o Fundo e a Securitizadora, tendo por objeto a Cessão Fiduciária, em favor da Securitizadora, dos Direitos Creditórios;
<u>“Contrato de Distribuição”</u>	O “ <i>Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, sob o Regime de Garantia Firme Parcial de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 181ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.</i> ”, celebrado, nesta data, entre a Emissora, o Coordenador Líder e o Fundo;
<u>“Contrato de Promessa de Compra e Venda”</u>	O <i>Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis Sob Condições Precedentes</i> , celebrado em 28 de outubro de 2019, e, posteriormente aditado em 12 de dezembro de 2019, entre a Cedente, na qualidade de promissária vendedora, e o Fundo, na qualidade de promissário comprador, por meio do qual foi prometida a venda dos Imóveis, mediante o pagamento do Sinal (definido na Cláusula 2.3 do Contrato de Promessa de Compra e Venda) e a securitização do saldo devedor;
<u>“Contratos de Locação”</u>	São os contratos de locação vigentes, não residenciais, celebrados entre a Cedente e terceiros locatários dos Imóveis, sub-rogados pelo Fundo, listados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária;
<u>“Coordenador Líder”</u>	A BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.335, 26º andar, conjunto 261, sala H, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17;
<u>“Créditos Imobiliários”</u>	Todos e quaisquer valores, presentes e futuros, principais e acessórios, relacionados ao Preço de Aquisição dos Imóveis,

	devido pelo Fundo por força do Contrato de Promessa de Compra e Venda, excetuado o Sinal, representados pela CCI;
“ <u>CRI em Circulação</u> ”	A totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles de titularidade da Cedente, do Fundo ou aqueles que a Emissora possuir em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, para fins de determinação de quórum em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo;
“ <u>CRI</u> ”	Os certificados de recebíveis imobiliários da 181ª série da 1ª emissão da Emissora, a serem emitidos com lastro na CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;
“ <u>CVM</u> ”	Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Data de Emissão</u> ”	12 de dezembro de 2019;
“ <u>Data de Vencimento</u> ”	12 de dezembro de 2034;
“ <u>Data de Integralização</u> ”	A data em que irá ocorrer a primeira integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3;
“ <u>Devedor</u> ” ou “ <u>Fundo</u> ”	O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) OFFICE , inscrito no CNPJ sob o nº 32.274.163/0001-59, representado por sua administradora BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo;
“ <u>Dia(s) Útil(eis)</u> ”	Qualquer dia, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil;
“ <u>Documentos da Emissão</u> ”	Quando denominados em conjunto, (i) o Contrato de Promessa de Compra e Venda; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão CCI; (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) o presente Termo de Securitização; bem como (viii) todo e qualquer aditamento e demais instrumentos que integrem a Emissão e que venham a ser celebrados, que passarão a integrar automaticamente o

	conceito de Documentos da Operação, sendo certo que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;
“ <u>Emissão</u> ”	A 181ª série da 1ª emissão de CRI da Emissora, emitida por meio deste Termo de Securitização;
“ <u>Emissora</u> ” ou “ <u>Securitizadora</u> ”	HABITASEC SECURITIZADORA S.A. , acima qualificada;
“ <u>Escriturador</u> ”	A ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar A (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”:	A <i>Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a forma Escritural</i> , firmada, nesta data, pela Securitizadora e a Instituição Custodiante;
“ <u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u> ”	Significam os eventos descritos na Cláusula 12.4 deste Termo de Securitização que poderão ensejar a liquidação do Patrimônio Separado;
“ <u>Fundo de Reserva</u> ”	O fundo de reserva a ser constituído pelo Fundo, na Conta do Patrimônio Separado, no montante de R\$ 1.068.563,08 (um milhão, sessenta e oito mil, quinhentos e sessenta e três reais e oito centavos) (“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Reserva</u> ”), em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas e das despesas recorrentes e extraordinárias dos CRI;
“ <u>Garantia de Rentabilidade</u> ”	O pagamento a ser realizado pela Cedente, nos termos Contrato de Promessa de Compra e Venda, pelo prazo de 12 (doze) meses relativos ao período de janeiro de 2020 a dezembro de 2020, da quantia mensal de R\$ 38.400,00 (trinta e oito mil e quatrocentos reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês no decorrer do período acima referido;
“ <u>Garantias</u> ”	O Fundo de Reserva, a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Imóveis, quando denominadas em conjunto;
“ <u>Governo Federal</u> ” ou “ <u>Governo Brasileiro</u> ”	Governo da República Federativa do Brasil;
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada;
“ <u>Imóveis</u> ”	Quando denominados, em conjunto, os imóveis objeto das matrículas nº 174.655 a 174.696, 174.707 e 174.708,

	localizados na cidade de Barueri, estado de São Paulo, na Alameda Xingu, nº 512, Bairro Alphaville, CEP 06455-030, integrantes do empreendimento imobiliário “ <i>Condomínio Evolution Corporate</i> ”, descritos e caracterizados no Anexo I do Contrato de Promessa de Compra e Venda;
“ <u>Instrução CVM nº 358/02</u> ”	Instrução CVM nº 358, de 03 de janeiro de 2002, que dispõe sobre a divulgação e uso de informações sobre ato ou fato relevante relativo às companhias abertas, disciplina a divulgação de informações na negociação de valores mobiliários e na aquisição de lote significativo de ações de emissão de companhia aberta, estabelece vedações e condições para a negociação de ações de companhia aberta na pendência de fato relevante não divulgado ao mercado;
“ <u>Instrução CVM nº 476/09</u> ”	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, 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 539/13</u> ”	Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente;
“ <u>Instrução CVM nº 583/16</u> ”	Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;
“ <u>Investidor(es) Qualificado(s)</u> ”	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9-B da Instrução CVM nº 539/13;
“ <u>Investidor(es) Profissional(is)</u> ”	Investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9-A da Instrução CVM nº 539/13;
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”	Imposto sobre Operações de Câmbio;
“ <u>IOF/Títulos</u> ”	Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários;
“ <u>IOF</u> ”	Imposto sobre Operações Financeiras;
“ <u>IPCA/IBGE</u> ”	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;
“ <u>JUCESP</u> ”	Junta Comercial do Estado de São Paulo;
“ <u>Lei Anticorrupção</u> ”	Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013;
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976;
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra

	de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário e dá outras providências;
“ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências;
“ <u>MDA</u> ”	Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”	O (i) integral pagamento dos Créditos Imobiliários; (ii) adimplemento de todas as obrigações, principais ou acessórias, pecuniárias ou não pecuniárias, assumidas pelo Fundo no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação, em especial no Contrato de Promessa de Compra e Venda; e (iii) pagamento de todos os custos e despesas necessários à cobrança dos Créditos Imobiliários e/ou excussão das Garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais;
“ <u>Oferta Restrita</u> ”	Distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;
“ <u>Partes</u> ”	Emissora e o Agente Fiduciário, quando mencionados em conjunto;
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”	Patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, incluindo a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, vinculadas aos CRI. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio da Emissora e é destinado exclusivamente à liquidação dos CRI, objeto deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, nos termos da Lei nº 9.514/97;
“ <u>Prazo de Colocação</u> ”	Prazo para a conclusão da Oferta Restrita que será de até 6 (seis) meses contados data do envio disponibilização do Comunicado de Início;
“ <u>Preço de Integralização</u> ”	Preço pelo qual os CRI serão integralizados à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário devidamente atualizado monetariamente e acrescido da respectiva remuneração descrita neste Termo,

	calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a data de sua primeira integralização, por intermédio dos procedimentos operacionais estabelecidos pela B3;
<u>“Preço de Aquisição”</u>	Os valores devidos pelo Fundo à Cedente por força do Contrato de Promessa de Compra e Venda, no valor total de R\$ 150.494.000,00 (cento e cinquenta milhões, quatrocentos e noventa e quatro mil reais);
<u>“Preço de Cessão”</u>	Os valores devidos pela Securitizadora à Cedente por força do Contrato de Cessão, equivalente ao Preço de Aquisição, descontado o Sinal (conforme definido no Contrato de Cessão), no montante de R\$ 63.000.000,00 (sessenta e três milhões de reais);
<u>“Regime Fiduciário”</u>	Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI e sobre as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, até o seu pagamento integral, 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;
<u>“Remuneração”</u> ou <u>“Juros Remuneratórios”</u>	Remuneração devida aos Titulares dos CRI, de acordo com a fórmula constante na Cláusula Quinta deste Termo de Securitização;
<u>“Sistemas de Negociação”</u>	B3 ou qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação dos CRI;
<u>“Termo de Securitização”</u> ou <u>“Termo”</u>	O presente “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 181ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.</i> ”;
<u>“Titulares dos CRI”</u> ou <u>“Investidores”</u>	São os investidores que venham a subscrever ou adquirir os CRI;
<u>“Valor Nominal Unitário”</u>	O valor nominal unitário dos CRI que corresponderá a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
<u>“Valor Total da Emissão”</u>	Na Data de Emissão, o valor correspondente a R\$ 63.000.000,00 (sessenta e três milhões de reais);

“ <u>Vencimento Antecipado</u> ”	As condições descritas na cláusula Sexta deste Termo, que acarretam o vencimento antecipado automático ou facultam aos Investidores a declaração do vencimento antecipado dos CRI, conforme Cláusula 6.7 abaixo.
----------------------------------	--

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação: A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, ao CRI da 181ª Série de sua 1ª Emissão, conforme as características descritas na Cláusula Terceira, abaixo.

2.2. Lastro dos CRI e Valor Nominal dos Créditos Imobiliários: A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, com valor nominal total de R\$ 63.000.000,00 (sessenta e três milhões de reais), na Data de Emissão, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

2.3. Representação por CCI: Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização encontram-se representados exclusivamente pela CCI emitida pela Securitizadora, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931/04.

2.3.1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários.

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

2.3.3. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora mediante o presente Termo, será registrado na Instituição Custodiante, conforme o disposto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, nos termos da declaração constante do Anexo II a este Termo.

2.4. Aquisição dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Emissora nos termos do Contrato de Cessão e o pagamento do Preço de Cessão será realizado após o cumprimento integral das condições precedentes previstas na cláusula 2.5 do Contrato de Cessão (“Condições Precedentes”), nos termos da cláusula 2.3 do Contrato de Cessão.

2.5. Demais Características dos Créditos Imobiliários: As demais características dos Créditos Imobiliários constam do Anexo VII deste Termo de Securitização, na forma do artigo 19 da Lei nº 10.931/04 e do item 2 do anexo III da Instrução CVM nº 414/04.

2.6. Autorização da Emissão: A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada em conformidade com o parágrafo terceiro do artigo 22 do Estatuto Social da Emissora.

CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

- a) Emissão: 1ª;
- b) Série: 181ª;
- c) Quantidade de CRI: 63.000 (sessenta e três mil);
- d) Valor Global da Série: R\$ 63.000.000,00 (sessenta e três milhões), na Data de Emissão;
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- f) Prazo Total: 5.479 (cinco mil quatrocentos e setenta e nove) dias corridos;
- g) Atualização Monetária: IPCA/IBGE;
- h) Juros Remuneratórios: 6,25% (seis inteiros e vinte cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (“Juros Remuneratórios”);
- i) Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: mensal, de acordo com o cronograma de pagamentos dos CRI, constante do Anexo I a este Termo de Securitização;
- j) Carência de Amortização: não há;
- k) Regime Fiduciário: Sim;
- l) Garantias dos CRI: Fundo de Reserva, Cessão Fiduciária e Alienação Fiduciária de Imóveis;
- m) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;
- n) Data de Emissão: 12 de dezembro de 2019;
- o) Local de Emissão: São Paulo – SP;
- p) Data de Vencimento Final: 12 de dezembro de 2034;
- q) Curva de Amortização: variável, de acordo com a tabela o cronograma de pagamentos dos CRI, constante do Anexo I a este Termo de Securitização; e
- r) Coobrigação da Emissora: não há.

3.2. Registro de Negociação: Os CRI serão depositados para distribuição primária e negociação secundária e custódia eletrônica na B3, sendo a distribuição primária realizada com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM 476, em regime de garantia firme parcial.

3.2.1. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da

B3, considerando que a custódia eletrônica do CRI esteja na B3. Caso os CRI venham a ser custodiados em outra câmara, este Termo será aditado para prever a forma de comprovação da titularidade dos CRI.

3.3. Forma: Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Nesse sentido, para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada na forma prevista na cláusula 3.2.1 acima.

3.4. Registro perante a CVM e ANBIMA: A presente Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09, nos termos dos Contratos de Distribuição, e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09. A Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 1º, §1º, do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários (“Código ANBIMA”) e das normas estabelecidas na Diretriz anexa à Deliberação nº 5, de 30 de julho de 2015, do Conselho de Regulação e Melhores Práticas do Mercado de Capitais da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

3.5. Oferta Pública Restrita: A emissão dos CRI é realizada em conformidade com a Instrução CVM 476/09 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476. Não obstante, a Oferta Pública Restrita deverá ser registrada perante a ANBIMA, nos termos do artigo 1º, parágrafo 2º, do Código ANBIMA, para fins de envio de informações à base de dados da ANBIMA.

3.5.1. A Oferta Pública Restrita é destinada apenas aos Investidores Profissionais, nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM nº 539/13.

3.5.2. O início da distribuição pública será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição e do artigo 7-A da Instrução CVM 476/09.

3.5.3. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476/09, os CRI da Oferta Pública Restrita serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.5.4. Os CRI serão subscritos por meio da celebração dos Boletins de Subscrição, os quais indicarão a forma e prazo de integralização. A regular subscrição dos CRI dependerá, ainda, de assinatura de declaração pelos investidores, para os fins do artigo 7º da Instrução CVM nº 476/09, contendo declaração expressa atestando, entre outras coisas, que estão cientes de que (i) a Oferta não foi registrada na CVM e (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09, conforme a minuta constante do Contrato de Distribuição.

3.6. Encerramento: A Oferta Pública Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores Profissionais, ou a exclusivo critério da Emissora em conjunto com o Coordenador Líder, o que ocorrer primeiro.

3.6.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476/09, o encerramento da Oferta Pública Restrita será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do seu encerramento.

3.6.2. Caso, em razão de impossibilidades técnicas da CVM, o acesso ao sistema disponibilizado pela CVM para envio de documentos por intermédio de sua página na rede mundial de computadores não possa ser realizado, o envio do aviso sobre o encerramento da Oferta será feito por meio de petição assinada conjuntamente pelo Coordenador Líder e pela Emissora.

3.6.3. Caso a Oferta Pública Restrita não seja encerrada dentro de até 180 (cento e oitenta) dias da data de seu início, a Emissora, em nome e em benefício do Coordenador Líder, deverá realizar a comunicação prevista no item 3.6.1. acima, com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

3.7. Vedação à Negociação (“Lock Up”): Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Pública Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de transcorridos 90 (noventa) dias da data de cada subscrição ou aquisição pelo Investidor.

3.7.1. Observadas as restrições de negociação acima, após o período de vedação à negociação, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do artigo 21 da Lei nº 6.385, e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e desde que apresente o respectivo prospecto à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

3.8. Mercado Secundário: Observado o disposto nas cláusulas acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado, devendo a Emissora cumprir com o disposto no artigo 17 da Instrução CVM 476/09.

3.9. Declarações: As declarações a serem emitidas pela Instituição Custodiante, pelo Coordenador Líder, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, encontram-se anexas como Anexos II ao VI do presente Termo.

CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos e integralizados na forma do item 4.1.1 abaixo, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização.

4.1.1. Os CRI serão subscritos após a verificação das Condições Precedentes, com exceção (i) da condição prevista na alínea (vii) da cláusula 2.5 do Contrato de Cessão.

4.1.2. A integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional, por meio do sistema de liquidação financeira da B3, sendo admitido, a critério da Emissora, ágio ou deságio no momento da integralização.

4.2. Os CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário sem qualquer atualização.

4.3. Procedimento de Integralização: A integralização dos CRI será realizada via B3 e os recursos serão depositados na Conta do Patrimônio Separado e utilizados para o pagamento do Preço de Cessão.

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

5.1. 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 “Valor Nominal Unitário 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:

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

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”;
- dup = Número de dias úteis entre a Data da Primeira Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento, inclusive, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, exclusive, sendo “dup” um número inteiro.
- dut = Número de dias úteis entre a Data de Pagamento, imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive sendo “dct” um número inteiro.

5.1.1. O fator resultante da expressão: “dup/dut” será considerado com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento.

5.1.2. Para os fins da presente Termo de Securitização: (i) “Data de Pagamento” significa as datas de pagamento previstas no Anexo I ao presente Termo; (ii) “Data da Primeira Integralização dos CRI” corresponde a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI,

5.1.3. 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.

5.1.4. A aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:

5.1.4.1. 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”);

5.1.4.2. 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 Pagamento, o que ocorrer primeiro;

5.1.4.3. Caso na Data de Pagamento 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

5.1.4.4. 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.

5.2. Juros Remuneratórios CRI: Os CRI farão jús a uma remuneração de 6,25% (seis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por dia útil, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado desde a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de cálculo, de acordo com a fórmula definida abaixo ("Remuneração"):

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

Onde:

$J =$ Valor dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
 $VNA =$ Conforme definido acima;
 $Fator\ de\ Juros =$ Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir.

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

Onde:

$i =$ 6,2500 (seis inteiros e vinte e cinco centésimos)
 $dup =$ Conforme definido acima;

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

$$AMi = VNA \times Ta_i$$

Onde:

AMi = 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 definido acima.

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

5.4. Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida, devido a sua culpa, e que seja devida aos Investidores, os valores a serem repassados 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), sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor em atraso. Caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

5.5. Atraso no Recebimento dos Pagamentos: Sem prejuízo do disposto na cláusula 5.4. acima, o não comparecimento do Investidor para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

5.6. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração sobre o valor colocado à disposição do titular dos CRI na sede da Emissora.

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

5.8. Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios e Taxa de Amortização: As datas de pagamento de Juros Remuneratórios e da amortização dos CRI encontram-se descritos no Anexo I deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, RESGATE ANTECIPADO E VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRI

6.1. Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado Obrigatórios: Os CRI serão amortizados ou resgatados, conforme o caso, de forma obrigatória e antecipada, acrescido do Prêmio de Antecipação, em até 02 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pela Emissora de recursos a título de antecipação facultativa dos Créditos Imobiliários ou na hipótese de Vencimento Antecipado dos CRI, respectivamente,

sendo certo que a Emissora deverá comunicar ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis anteriores à data de realização da amortização ou do resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI. Caso a amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários seja integral, os CRI serão resgatados antecipadamente.

6.1.1. Nos termos do Contrato de Promessa de Compra e Venda, o Fundo poderá, a seu exclusivo critério, realizar o pré-pagamento dos Créditos Imobiliários, acrescido de uma penalidade de pré-pagamento calculada conforme cláusula a seguir (“Prêmio de Antecipação”), mediante prévia notificação por escrito à Securitizadora, com no mínimo 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência.

6.1.1.1. O Prêmio de Antecipação será calculado da seguinte forma:

$$\text{Prêmio de Antecipação} = \left(\sum \frac{P_i}{\left(1 + \frac{\text{Spread Prêmio}}{100}\right)^{\frac{dup}{252}}} \right) - \text{Saldo Devedor}$$

Onde:

Pi = Valor da i-ésima parcela, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Spread Prêmio = 5,7500 (cinco inteiros e setenta e cinco centésimos);

dup = Número de dias úteis entre a Data de Pagamento prevista para Pi, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo dup um número inteiro e positivo; e

Saldo Devedor = O saldo devedor dos CRI na data de cálculo.

6.1.2. Adicionalmente, os CRI serão resgatados na hipótese de Recompra Compulsória (conforme definida a seguir).

6.2. Comunicação: A Emissora deverá comunicar, ao Agente Fiduciário, aos Investidores e à B3, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do resgate ou da amortização antecipada, descritos na cláusula 6.1 acima.

6.3. Anuência não exigida: Observado o disposto nas cláusulas acima, no caso de a Emissora realizar a amortização extraordinária e/ou o resgate antecipado unilateral dos CRI, a amortização extraordinária e o resgate antecipado serão realizados independentemente da anuência ou aceite prévio dos Investidores, os quais desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário a realizarem os procedimentos necessários à efetivação da amortização extraordinária e/ou do resgate antecipado, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

6.4. Valor: A amortização extraordinária e/ou o resgate dos CRI, em decorrência das hipóteses previstas acima, serão realizados pelo valor do saldo devedor dos CRI, calculado nos termos deste Termo de Securitização, na data do evento.

6.5. Cálculos: Na hipótese de amortização extraordinária dos CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à B3 uma nova curva de amortização para os CRI, recalculando, se necessário, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização das CCI utilizadas como lastro da Emissão.

6.6. Ciência do Agente Fiduciário: Em qualquer dos casos acima, a amortização extraordinária dos CRI será realizada sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu saldo devedor do Valor Nominal Unitário, devidamente atualizado, na data do evento.

6.7. Vencimento Antecipado dos CRI: Os CRI poderão vencer antecipadamente, quando será exigido, independente de qualquer notificação, o imediato pagamento, pelo Devedor, do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, na ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos ("Eventos de Vencimento Antecipado"):

(i) Descumprimento pelo Devedor de obrigações não pecuniárias assumidas no âmbito dos Documentos da Operação, não sanadas em até 10 (dez) Dias Úteis contados do competente aviso escrito que, para tanto, for enviado pela Emissora;

(ii) O Devedor deixe de cumprir, no seu vencimento, qualquer obrigação, pecuniária, principal ou acessória, assumida nos Documentos da Operação, desde que não realizada pelo Fundo de Reserva, e não sane tal descumprimento no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento;

(iii) Caso se comprove que qualquer declaração ou garantia realizada nos Documento da Operação são ou foram incorretas ou falsas, após a competente notificação enviada ao Devedor para que este preste os esclarecimentos pertinentes, este não o faça em até 30 (trinta) dias contados da data de seu recebimento;

(iv) A não constituição do Fundo de Reserva, da Alienação Fiduciária de Imóveis e da Cessão Fiduciária, nas condições e prazos previstos nos Documentos da Operação;

(v) Desapropriação, sequestro, arresto, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda pela Cedente da propriedade da totalidade ou

parte substancial dos Imóveis que possa prejudicar de forma irreversível os direitos aquisitivos sobre os Imóveis;

(vi) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás ou licenças, necessárias para a continuidade da exploração comercial dos Imóveis;

(vii) Caso sejam realizadas quaisquer alterações no Contrato de Promessa de Compra e Venda que impactem, de qualquer modo, o seu prazo, forma e o valor dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, sem a autorização prévia dos titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral;

(viii) Caso sejam criados quaisquer ônus sobre os Imóveis;

(ix) Transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão pelo Devedor a terceiros das suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação;

(x) Caso os Imóveis não sejam mantidos em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, e/ou caso sejam realizadas, sem o prévio e expresso consentimento dos titulares dos CRI, obras de demolição, alteração ou acréscimo, dos Imóveis, que implique em redução de sua área bruta locável;

(xi) Invalidade, nulidade, inexecutabilidade ou ineficácia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou do Contrato de Cessão Fiduciária, declarada em sentença arbitral definitiva, decisão judicial ou administrativa de exigibilidade imediata para a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo;

(xii) Descumprimento pelo Devedor, a qualquer tempo, devidamente comprovado, por meio de decisão judicial, de quaisquer dispositivos da Lei Anticorrupção, da legislação ambiental e/ou trabalhista;

(xiii) Constatação da prática de qualquer ato adotado por autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, a totalidade ou parte substancial dos ativos, do Devedor (incluindo os Imóveis);

(xiv) Declaração de vencimento antecipado de qualquer de obrigações de natureza financeira a que esteja sujeita o Devedor;

(xv) Caso, a qualquer tempo, haja o questionamento judicial, pelo Devedor dos Documentos da Operação;

(xvi) Resolução da Alienação Fiduciária de Imóveis ou caso a Alienação Fiduciária de Imóveis venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou materialmente limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas, seja por nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão;

(xvii) Criação de Ônus sobre os bens ou direitos, conforme o caso, objeto da Cessão Fiduciária e/ou da Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme aplicável;

(xviii) Não cumprimento pelo Devedor de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado ou decisão arbitral definitiva em valor unitário ou agregado igual ou superior a (i) R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);

(xix) A não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais ou em relação à regular ocupação dos Imóveis;

(xx) Se ocorrer imissão provisória do poder expropriante na posse de qualquer um dos Imóveis em razão de ação ou procedimento expropriatório;

(xxi) Fusão, incorporação, cisão, transformação e/ou amortização de cotas pelo Devedor, sem o prévio e expresso consentimento dos titulares dos CRI; e/ou

(xxii) Descumprimento pelo Devedor de qualquer decisão judicial, administrativa e/ou arbitral irrecurável, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais).

6.7.1. Na ocorrência de quaisquer dos eventos mencionados na Cláusula 6.7, a Securitizadora deverá convocar, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do respectivo evento, uma Assembleia Geral (conforme previsto neste Termo de Securitização) para que seja deliberada a orientação da manifestação dos Investidores em relação a tal evento.

6.7.2.1. Caso os titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação votem por orientar a Securitizadora a manifestar-se favoravelmente ao vencimento antecipado dos CRI, a Securitizadora deverá assim manifestar-se. Em caso negativo ou em caso de não obtenção de quórum de instalação e/ou de deliberação, não será declarado o vencimento antecipado dos CRI.

6.7.3. Em caso de vencimento antecipado do CRI, o Fundo ficará obrigado a efetuar o pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, acrescido do Prêmio de Antecipação, em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da declaração de vencimento antecipado do CRI.

6.8. Recompra Compulsória: Conforme previsto na cláusula 4.1.3 do Contrato de Promessa de Compra e Venda, caso não seja comprovado à Securitizadora, em até 180 (cento e oitenta) dias contados da presente data, o devido registro da Alienação Fiduciária de Imóveis perante o Registro de Imóveis competente, por fato exclusivamente imputável à Cedente, a Securitizadora deverá, caso assim seja

deliberado pelos titulares dos CRI em assembleia, retroceder a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI à Cedente, no estado em que se encontrarem, que, nesta hipótese, adquirirá automática e compulsoriamente os respectivos Créditos Imobiliários representados pela CCI, devendo pagar o valor equivalente a 100% (cem por cento) do saldo devedor dos CRI na data do seu efetivo pagamento (“Valor de Recompra Compulsória” e “Recompra Compulsória”, respectivamente).

CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

7.1 Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à Emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) 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;
- (iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (v) nas exatas condições do 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 de Securitização;
- (vi) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais e/ou reais, de qualquer natureza, contra o Devedor, a Cedente e/ou e aos Imóveis em qualquer tribunal, que afetem e/ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, representados pela CCI ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções, e;
- (viii) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

7.2. Obrigações da Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, na forma prevista na Instrução CVM nº 358, bem como na Lei nº 6.404/76, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.3. 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 20º (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI aos CRI.

7.3.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- a) data de emissão dos CRI;
- b) saldo devedor dos CRI;
- c) critério de atualização monetária dos CRI;
- d) data de vencimento final dos CRI;
- e) valor pago aos Titulares dos CRI no mês;
- f) valor do Fundo de Reserva; e
- g) saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

7.4. Informações: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento da respectiva solicitação por escrito, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI.

7.5. Contratação de Banco Liquidante: A Emissora manterá contratada, durante a vigência deste Termo, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante.

7.5.1. Manutenção de Risco: a Emissora se compromete a manter como prestador de serviços de banco liquidante, instituição financeira de primeira linha, que possua classificação de risco de crédito de longo prazo, atribuída por agência classificadora de risco, no mínimo igual ou superior a “A(bra)” ou equivalente, sendo certo que, caso haja a necessidade de substituição do prestador em questão, todos e quaisquer custos decorrentes e necessários para implementação desta ação serão arcados pelo Patrimônio Separado.

7.5.2. A substituição de que trata a cláusula 7.5.1 acima, deverá ser realizada no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados a partir da data de realização da Assembleia que aprovar a substituição, nos termos da Cláusula Décima Terceira deste Termo.

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

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

7.8. Obrigação de Informar da Emissora: A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis os Investidores e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas na cláusula 7.1 acima tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompleta ou incorretas.

CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS

8.1 Garantias: Em garantia das Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes Garantias:

(i) *Fundo de Reserva:* Conforme previsto na Contrato de Promessa de Compra e Venda, o Fundo obrigou-se a depositar, na mesma data do Pagamento do Sinal, na Conta do Patrimônio Separado, o montante de R\$ 1.068.563,08 (um milhão, sessenta e oito mil, quinhentos e sessenta e três reais e oito centavos) (“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”) para a constituição de um fundo de reserva em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas e das despesas dos CRI;

(iii) *Cessão Fiduciária de Recebíveis:* Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, o Fundo, na qualidade de possuidor dos Imóveis, constituiu, nesta data, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, a cessão fiduciária, em favor da Securitizadora, da totalidade dos recebíveis decorrentes dos Contratos de Locação e dos contratos que vierem a ser celebrados em razão da locação dos Imóveis; e

(iv) *Alienação Fiduciária de Imóveis*: Adicionalmente, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a Cedente, constituirá alienação fiduciária dos Imóveis, em favor Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

8.2. Garantia de Rentabilidade: Nos termos previstos na cláusula 9.1 da Contrato de Promessa de Compra e Venda, a Cedente se comprometeu, de forma irrevogável e irretratável, pelo prazo de 12 (doze) meses contados, relativos ao período de janeiro de 2020 a dezembro de 2020, a realizar, às suas expensas, o pagamento mensal do valor equivalente a R\$ 38.400,00 (trinta e oito mil e quatrocentos reais), na Conta do Patrimônio Separado, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, durante o referido período.

CLÁUSULA NONA: CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

9.1. Classificação de Risco: Os CRI objeto desta Emissão não contarão com análise de classificação de risco por agência de classificação de risco especializada.

CLÁUSULA DÉCIMA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei 9.514, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, constituindo os Créditos Imobiliários lastro para a presente emissão dos CRI.

10.1.1. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931, através da declaração contida no Anexo II deste Termo de Securitização.

10.2. Taxa de Administração: A Emissora fará jus ao recebimento mensal da Taxa de Administração, no valor de R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais), líquidos de todos e quaisquer tributos, atualizada mensalmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo oficialmente, calculadas *pro rata die*, se necessário.

10.2.1. A Taxa de Administração será custeada pelos recursos do Patrimônio Separado, e será paga mensalmente, na data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

10.2.2. A Taxa de Administração será acrescida do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL e Imposto de Renda – IR, conforme aplicável.

10.2.3. Caso o Devedor atrase o pagamento de quaisquer das remunerações ou pagamento ou reembolso de despesas previstas nesta cláusula, ou não haja recursos no Patrimônio Separado, o Devedor estará sujeito à multa moratória não compensatória 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 sujeito a atualização monetária pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

10.2.4. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos titulares de CRI, recurso este que será devido proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

10.2.5. A remuneração definida na cláusula 10.2, acima, não inclui as despesas incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função da Emissora, tais como, por exemplo, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia dos Titulares dos CRI etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, contratação de especialistas tais como auditoria do patrimônio separado, contabilidade do patrimônio separado, e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal da Emissora, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação quando for o caso e acompanhamento das Garantias, despesas com *conference call* ou contatos telefônicos, as quais serão cobertas, a expensas do Patrimônio Separado.

10.3. Ordem de Prioridade de Pagamentos: 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, inclusive em caso dos pagamentos e/ou recebimentos dos recursos decorrentes da excussão das Garantias:

- a) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;
- b) Juros Remuneratórios vencidos;
- c) Encargos moratórios devidos e não pagos;
- d) Juros Remuneratórios do período em referência;

- e) Amortização dos CRI, conforme previsto neste Termo, e encargos moratórios eventualmente incorridos; e
- f) Recomposição do Fundo de Reserva, na hipótese de não recomposição pelo Devedor, nos termos da cláusula 6.1.3 do Contrato de Cessão.

10.4. Patrimônio Separado: A CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado encontram-se sob o Regime Fiduciário e permanecerão separadas e segregadas do patrimônio comum da Emissora, até que se complete a integral liquidação dos CRI.

10.5. Obrigações do Patrimônio Separado: Na forma do artigo 11 da Lei 9.514, os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado estão isentas 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.

10.6. 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 Remuneratórios e demais encargos acessórios.

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

- a) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;
- b) a guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciam a validade e a eficácia da constituição dos Créditos Imobiliários e das Garantias e dos demais Documentos da Operação é de responsabilidade da Emissora; e
- c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pela CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI; (ii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado; e (iii) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, mediante ciência do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação das Garantias.

10.7. Hipótese de Responsabilização da Emissora: 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, devidamente comprovada.

10.8. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei 9.514/97.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. 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.

11.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Investidores, o Agente Fiduciário declara:

- a) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na 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 Seção II do Capítulo II da Instrução CVM nº 583, conforme consta no Anexo VIII deste Termo de Securitização;
- d) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
- e) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- f) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- g) que verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo, diligenciando no sentido de que sejam

sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

h) assegurar, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Instrução CVM nº 583/16, tratamento equitativo a todos os titulares dos CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

i) não ter qualquer ligação com a Emissora, ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora e/ou do Devedor ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

j) que atuou como agente fiduciário em outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, realizadas pela Emissora, ou por sociedade coligada, controlada, controladora e/ou integrante do mesmo grupo da Emissora, sendo certo que, conforme prevê o parágrafo 2º, artigo 6º, da Instrução CVM nº 583/16, tais informações podem ser encontradas no Anexo VIII do presente Termo; e

k) ter verificado a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no presente Termo.

11.3. Deveres do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os titulares dos CRI;

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

c) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral, para deliberar sobre a sua substituição;

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

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

f) diligenciar junto a Emissora para que este Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

- g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Investidores, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- h) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- i) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos valores mobiliários;
- j) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas nesse Termo e nos demais Documentos da Operação;
- k) examinar proposta de eventual substituição de bens dados em garantia manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- l) intimar, conforme o caso, a Emissora, o Devedor a reforçar a garantia atrelada aos Créditos Imobiliários, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- m) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas de Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal ou o domicílio da Emissora, do Devedor e/ou da Cedente;
- n) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou do patrimônio separado;
- o) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral nos termos da Cláusula Décima Terceira deste Termo;
- p) comparecer às Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- q) manter atualizada a relação de titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- r) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

s) comunicar aos titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar de sua ciência, conforme previsto na Instrução CVM 583.

t) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários representados pela CCI e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa das garantias reais nos competentes cartórios; e

u) disponibilizar no seu site, quando cabível, aos Titulares dos CRI as informações recebidas pela Emissora e/ou pelo Devedor referentes ao resgate antecipado, amortização extraordinária e/ou vencimento antecipado dos CRI.

11.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização parcelas anuais de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura do Termo de Securitização e, as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes.

11.5. 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 conferências telefônicas, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, à (i) comentários aos documentos da emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução de garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais com a Emissora e/ou com os titulares de CRI; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (i) da Garantia, (ii) prazos de pagamento e remuneração; (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado; (iv) de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos documentos da operação. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. No caso de celebração de aditamentos ao Termo de Securitização, será devido ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais alterações.

11.5.1. A remuneração definida na cláusula 11.4, acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

11.5.2. A remuneração não inclui as despesas incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, exemplificativamente: publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral, ata da Assembleia Geral, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, envio de documentos, contatos telefônicos, 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, inclusive relacionadas ao termo de quitação, que serão de responsabilidade da Emissora, que se valerá para tanto dos recursos do Patrimônio Separado, devendo ser pagas ou reembolsadas no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do aviso que lhe for expedido.

11.5.3. As despesas não pagas ou reembolsadas pela Emissora, sem prejuízo das medidas de cobrança que poderão ser adotadas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, serão cobertas com os recursos do Patrimônio Separado, ou, na sua insuficiência, pelos Investidores, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, observando-se, neste último caso, que a Emissora será comunicada, sempre que possível, sobre tais despesas previamente e por escrito.

11.5.4. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações ou pagamento ou reembolso de despesas previstas nesta cláusula, por sua culpa, estará sujeita à multa moratória não compensatória 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 sujeito a atualização monetária pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

11.5.5. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário.

11.5.6. As parcelas citadas na presente Cláusula serão acrescidas de: (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS), (iv) Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL), (v) Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) e (vi) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.5.7. A remuneração referida na cláusula 11.4 acima será realizada mediante depósito na conta corrente a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

11.5.8. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares do CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares do CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares do CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário decorrentes de ações intentadas contra ele, enquanto representante da comunhão dos Titulares do CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares do CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares do CRI para cobertura do risco de sucumbência.

11.6. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído em razão de sua destituição pelos Titulares do CRI em assembleia, renúncia, ou nas hipóteses previstas em lei ou em ato regulamentar da CVM, observado o quanto segue:

- a) na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, este deve ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação da assembleia dos titulares dos valores mobiliários;
- b) aos Titulares dos CRI somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRI, em Assembleia Geral, especialmente convocada para esse fim;
- c) a substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do Termo de Securitização;
- d) a substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo, cabendo à Emissora providenciar as correspondentes averbações e registros;
- e) o Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de celebração do presente Termo, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRI;
- f) o agente fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante neste Termo, fixada para o Agente Fiduciário substituído, exceto caso aprovada pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral, situação na qual o valor superior ao constante neste Termo será retido do Patrimônio Separado; e,
- g) o agente fiduciário substituto deverá comunicar imediatamente a substituição aos Titulares dos CRI.

11.7. Hipóteses de Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- b) pelo voto dos Investidores em Assembleia convocada pelos Investidores titulares de, no mínimo, 10% dos CRI em Circulação;
- c) por deliberação em assembleia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514/97, caso tenha sido notificado previamente e não tenha sanado no prazo cabível; ou
- d) nas hipóteses de descumprimento das suas obrigações mencionadas na cláusula 11.3, acima.

11.8. Agente Fiduciário Substituto: O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da cláusula 11.5, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.9. Aditamento do Termo de Securitização: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

11.10. Nomeação de Agente Fiduciário pelos Titulares dos CRI: Os Investidores, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, poderão nomear substituto ao Agente Fiduciário, em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim, por meio de voto da maioria absoluta dos Investidores.

11.11. Inadimplemento da Emissora: No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

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

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

11.13. O Agente Fiduciário não fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução nº 583 da CVM, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Transferência: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas na presente Emissão ou, ainda; (ii) qualquer uma das hipóteses previstas na cláusula 12.4 abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI e Garantias, e promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia Geral de Titulares dos CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

12.2. Assembleia Relativa ao Patrimônio Separado: Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração do Patrimônio Separado, pelo Agente Fiduciário, deverá ser convocada uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI, na forma estabelecida na Cláusula Décima Terceira abaixo, e na Lei 9.514/97.

12.3. Deliberação Relativa ao Patrimônio Separado: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração pela Emissora ou por nova securitizadora (conforme o caso), fixando neste caso a remuneração da instituição contratada.

12.4. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: Além da hipótese de insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas na presente Emissão, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não conforme item 12.1 a 12.3 acima:

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

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

b) pedido de autofalência ou pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

c) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elididos no prazo legal;

d) inadimplemento ou mora pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias e/ou não pecuniárias, previstas neste Termo, desde que tenha recebido os recursos, e por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 05 (cinco) Dias Úteis, a contar da data do inadimplemento.

12.4.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada pela Emissora ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do dia em que a Emissora comprovadamente tomar ciência do evento.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: ASSEMBLEIA GERAL

13.1. Realização da Assembleia Geral: Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores.

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

13.3. Legislação Aplicável: 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 posteriormente alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

13.4. Convocação: Exceto na hipótese prevista no art. 14, §2º da Lei 9.514/97, a convocação da assembleia geral dos titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado por três vezes, com a antecedência de 15 (quinze) dias ou de 20 (vinte) dias, no caso previsto no artigo 14, parágrafo 2º da Lei nº 9514/97, em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação, nos veículos utilizados para publicação legal da Securitizadora. A assembleia dos titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares dos

CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) do valor total dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes.

13.5. Voto: Cada CRI 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.

13.6. Quóruns: Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, serão considerados os CRI em Circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

13.7. Presença dos Representantes Legais: Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais, exceto no caso em que a Emissora tenha convocado a Assembleia ou nos casos em que o Titulares de CRI solicitem o comparecimento da mesma.

13.8. Comparecimento do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

13.9. Presidência: A presidência da Assembleia Geral de Titulares dos CRI caberá ao representante da Emissora nas Assembleias Gerais e, na sua falta, aos Titulares dos CRI eleito pelos demais.

13.10. Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

13.11. Deliberações: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, as deliberações em Assembleia Geral de Titulares dos CRI serão tomadas por Titulares dos CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes em assembleia.

13.11.1. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à redução da remuneração dos CRI; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) à alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado;; e (iv) alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, deverão ser aprovadas, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário relacionados aos direitos dos Titulares do CRI, seja em primeira convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

13.12. Validade: As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão todos os Titulares de CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Geral, e, ainda que, nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado, pela Emissora, o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contado da realização da Assembleia Geral.

13.13. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias dos Titulares dos CRI serão encaminhadas somente à CVM via FundosNet, não sendo necessário a sua publicação em jornais de grande circulação, desde que a deliberação em assembleia seja divergente a esta disposição.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas do Devedor, ou no caso de inadimplência do Devedor, de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia, auditoria, contabilidade do patrimônio separado e liquidação do Patrimônio Separado e as despesas referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração ou liquidá-lo;
- b) a remuneração do Banco Liquidante e do escriturador dos CRI;
- c) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores contratados para a prestação das informações contábeis do patrimônio separado na forma e periodicidade estabelecidas pelas regras contábeis vigentes e pelas instruções da CVM relacionadas à CRI, bem como Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, B3, bem como toda e qualquer despesa com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, e a realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, prévia e expressamente aprovadas pela Emissora e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares dos CRI;
- d) as despesas com publicações gerais, inclusive para constituição regular das Assembleias Gerais, transporte, alimentação, viagens e estadias, despesas com contatos telefônicos e conference call, fotocópias, digitalizações, envio de documentos necessários ao exercício da função de Agente Fiduciário e da Emissora, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por esta;

e) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;

f) os eventuais tributos, incluindo, sem limitação, quaisquer impostos, taxas e/ou contribuições que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;

g) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz e/ou árbitro, resultantes, direta e/ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa, se assim reconhecido em sentença judicial transitada em julgado, por parte da Emissora, do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes; ou (ii) sejam de comprovadamente de responsabilidade do Fundo; e

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

14.2. Hipótese de Insuficiência do Patrimônio Separado: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na cláusula 14.1, acima, tais despesas serão suportadas pelos Investidores, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

14.3. Responsabilidade dos Investidores: Observado o disposto nas cláusulas 14.1 e 14.2, acima, são de responsabilidade dos Investidores, que deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas e pagas pelos mesmos titulares:

a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima;

b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas; e

c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento nos CRI.

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

14.3.2. Em razão do disposto na alínea “b” da cláusula 14.3, acima, as despesas a serem adiantadas pelos Investidores à Emissora ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Investidores, incluem (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos das CCI; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos das CCI; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Investidores para cobertura do risco da sucumbência; e (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

Imposto de Renda (IR)

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

15.3. A princípio, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte, 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).

15.4. 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 IRF.

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

15.6. 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 imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981).

15.7. 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 e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. 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 IRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à compensação quando da apuração do IRPJ (ou ainda restituição, se for o caso).

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

15.9. 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 nº 4.373, emitida pelo Conselho Monetário Nacional em 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRF 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 IRF aplicável aos residentes pessoas físicas.

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

15.10. A PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas 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.

15.11. 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.

15.12. 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.

15.13. 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 a 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.

15.14. 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 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.

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

Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

15.16. Imposto 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 do Bacen, 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.

15.17. **Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários:** 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: PUBLICIDADE

16.1. **Publicações:** Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as Assembleias Gerais de Titulares de CRI, deverão ser veiculados conforme política de divulgação da Emissora, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas pelo Patrimônio Separado.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: REGISTROS

17.1. **Registro do Termo de Securitização:** O presente Termo será registrado no Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: RISCOS

18.1. **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 aos demais participantes da Oferta e aos próprios CRI, objeto da Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento:

RISCOS DA OPERAÇÃO

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

A Emissora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do

artigo 12 da Instrução CVM n° 583/16 e da Lei n° 13, II da Lei n° 9.514/97, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI.

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

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

RISCOS RELACIONADOS AO MERCADO E AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar risco judiciais aos Investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no Brasil. A Lei n° 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, e possibilita que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos.

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores dos CRI.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

A interpretação da Medida Provisória n° 2.158-35

A Medida Provisória n° 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, ainda que 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 Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Os Créditos Imobiliários constituirão Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora, assim como a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Na hipótese da Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado, inclusive a propriedade fiduciária dos Imóveis dados em garantia das Obrigações Garantidas. Em assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os titulares dos CRI.

Os eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podem afetar a capacidade da Emissora de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

RISCOS DOS CRI E DA OFERTA RESTRITA

Risco decorrente de alterações na legislação tributária aplicável aos Investidores em CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI.

Falta de liquidez dos CRI

Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Titulares dos CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

Adicionalmente, a Oferta Restrita foi realizada no âmbito da Instrução CVM nº 476/09 e desta forma os CRI ficarão bloqueados para negociação no mercado secundário pelo prazo de 90 (noventa) dias da data de cada subscrição CRI pelos Titulares dos CRI, conforme determina o artigo 13º da Instrução CVM nº 476/09.

Risco de Estrutura

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

Risco de quórum de deliberação em Assembleia Geral

As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares dos CRI são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização. Os Titulares de CRI estão submetidos às decisões da maioria, ainda que se manifeste voto de forma contrária.

Riscos relacionados à constituição futura e à insuficiência das Garantias

Na data de assinatura do presente Termo a Alienação Fiduciária de Imóveis ainda não se encontra devidamente constituída.

Desta forma, dificuldades enfrentadas para o registro da Alienação Fiduciária de Imóveis perante o Registro de Imóveis competente, poderão acarretar o atraso ou a impossibilidade completa de sua constituição, conforme o caso.

Ainda, não há como assegurar que na eventualidade de excussão das Garantias o produto resultante de cada execução será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Caso isso aconteça os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

A ocorrência de Resgate Antecipado e/ou Amortização Antecipada dos CRI pode gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI

Em caso de qualquer forma de antecipação dos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para o resgate ou amortização antecipada dos CRI, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário, aos Titulares dos CRI e à B3.

Nas hipóteses acima, referido resgate ou amortização antecipada será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais autorizam, a partir da celebração do Termo a Emissora a realizar os procedimentos necessários a efetivação do resgate ou amortização antecipada, independente de qualquer instrução ou autorização prévia, conforme detalhado neste Termo.

Nas hipóteses acima, o Investidor terá seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI.

Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem única e exclusivamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e/ou (ii) da liquidação e/ou execução das Garantias, caso já tenham sido constituídas. 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 referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Riscos Financeiros

Há, pelo menos, 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.

Risco em Função da Dispensa de Registro

A Oferta Restrita, 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 pela CVM.

Risco de integralização dos CRI com ágio

Os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora e/ou do Coordenador Líder, poderão ser integralizados pelos novos Investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses Investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI.

RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

Crescimento da Emissora e 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 fontes de financiamento externas. 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.

Os incentivos fiscais para aquisição de CRI

A partir de 2009, parcela relevante da nossa receita advém da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários à pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei 12.024/2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por CRIs provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido.

Atividade de securitização e o cumprimento de obrigações perante os Investidores

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer créditos do agronegócio e créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 9.514/97, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos do agronegócio ou imobiliários e sua garantia. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos do agronegócio ou imobiliários por parte dos respectivos devedores à Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Investidores dos certificados de recebíveis do agronegócio e dos certificados de recebíveis imobiliários.

A Emissora é dependente de manutenção de seu registro como companhia aberta

A Emissora tem por objeto atuar como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei n.º 9.514/97. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, incluindo a emissão dos CRI.

Deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado possa afetar a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI

Os CRI são lastreados pela CCI, que representa os Créditos Imobiliários, que foi vinculada aos CRI por meio deste Termo de Securitização, através do qual é instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI representam créditos detidos pela Emissora em face do Devedor correspondentes ao saldo da CCI, que compreendem atualização monetária, juros e outras

eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme este Termo dependerá do recebimento das quantias devidas pelo Devedor, no futuro, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico financeira do Devedor poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações.

A importância de uma equipe qualificada

A perda de membros da nossa equipe operacional e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais. Os ganhos da Emissora provem basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos produtos da Emissora. 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.

Risco relacionado a fornecedores da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, servicer, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso: (a) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (b) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços.

Atuação Negligente e Insuficiência de Patrimônio da Emissora

Nos termos do artigo 9º da Lei n.º 9.514, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a presente emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos titulares de CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 12, da Lei 9.514. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos titulares de CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares de CRI, o que poderá ocasionar

perdas aos Titulares de CRI. O patrimônio líquido da Emissora é inferior ao Valor Total da Emissão, e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 12, da Lei 9.514.

RISCO RELATIVO AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

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

O Governo Federal intervém com frequência na economia brasileira e, ocasionalmente, faz mudanças significativas nas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, podem implicar em aumentos nas taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais, controles de preço, desvalorizações cambiais, controles de capital, limitações às importações, entre outras medidas. Os negócios, a situação financeira, e os resultados operacionais do Devedor poderão ser adversamente afetados por mudanças nas políticas ou normas que envolvem ou afetam certos fatores, tais como (a) taxas de juros, (b) inflação, (c) política monetária; (d) política fiscal; (e) liquidez do mercado financeiro e de capitais doméstico e internacional; e (f) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou no exterior.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas, que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão comprometer o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, dos quais a Emissora depende para honrar as obrigações assumidas junto aos Investidores.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real

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

A inflação e os esforços do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil.

Historicamente, o Brasil experimentou altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora e também, sobre os devedores dos financiamentos imobiliários ou de agronegócios, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Emissora e dos devedores dos financiamentos imobiliários ou de agronegócios.

Essas medidas também poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a Emissora e ao Devedor, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Emissora, e do Devedor.

Retorno da Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira (CPMF):

Caso seja criada novamente a Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira (CPMF), ou contribuição semelhante, com o mesmo fato gerador, tal criação poderá afetar adversamente os custos envolvidos na presente Emissão, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive da negociação dos CRI, e causar um impacto negativo nos resultados e condições financeira da Emissora,

do Devedor e/ou da Cedente. O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos CRI. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no país, podendo, ainda, reduzir o interesse dos Investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia vir prejudicar o preço de mercado dos CRI.

RISCOS ESPECÍFICOS DA OPERAÇÃO

Risco de Crédito e Capacidade do Devedor de honrar suas obrigações

O CRI é um título lastreado pelos Créditos Imobiliários. Ao avaliarem os riscos inerentes à operação, os Investidores devem atentar para a capacidade do Devedor de honrar suas obrigações de pagamento no âmbito da Promessa de Venda e Compra. Em caso de inadimplência, a Emissora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento do CRI.

Risco relacionado aos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel

Conforme previsto neste Termo, em garantia às Obrigações Garantidas, a Cedente se comprometeu a outorgar alienação fiduciária dos Imóveis em favor da Securitizadora. No caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Securitizadora poderá vir a executar tal garantia. Não há como garantir que a Emissora terá êxito na execução da Alienação Fiduciária de Imóveis de forma a recuperar o valor necessário para amortizar integralmente e/ou parte dos CRI, tendo em vista o procedimento burocrático para a execução de alienação fiduciária de imóvel. Tal situação poderá ter impactos negativos relevantes para os Investidores e para a rentabilidade dos CRI.

Riscos de Desapropriação dos Imóveis

Existe o risco de os Imóveis serem desapropriados pelo poder público, no todo ou parte, bem como de sofrer sinistro total ou parcial durante o prazo desta operação.

Limitação da Diligência Jurídica

A auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia especializado foi realizada entre os meses de outubro e dezembro de 2019, com escopo limitado a determinados aspectos, tendo sido objeto da diligência a análise da Cedente e dos Imóveis. Ademais, foram analisados os Contratos de Locação para

a verificação da possibilidade de cessão dos respectivos créditos imobiliários e sua correta formalização, não tendo sido, entretanto, verificado os poderes de representação dos seus signatários, uma vez que não foram disponibilizados os contratos sociais das locatárias.

No âmbito da diligência jurídica realizada, foram formuladas algumas observações e ressalvas no relatório de auditoria (“Relatório de Auditoria”), especialmente, no que tange a receita gerada pela locação de parte da área comum e vagas de garagem pelo Condomínio que mensalmente distribui à proprietária dos Imóveis uma renda no valor de R\$ 36.518,24 (trinta e seis mil, quinhentos e dezoito reais e vinte quatro centavos) (data base setembro/2019), porém em relação a qual não há contrato ou ata tratando da divisão dos valores auferidos pelo Condomínio, o que não permitiria a execução de tais quantias.

Não foram identificados pelo assessor legal fatos ou situações que pudessem inviabilizar a Emissão, contudo, foram formuladas observações e ressalvas no referido relatório, que poderão impactar a presente Emissão e há o risco de que fatos, informações ou documentos que não tenham sido levados ao conhecimento e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, afetem negativamente os CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Informações: Sempre que solicitada pelos Investidores, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis.

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

19.3. Indivisibilidade: As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais documentos da Oferta, razão por que nenhum dos documentos da Oferta poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

19.4. Independência: Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Investidores em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

19.5. Irrevogabilidade: O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

19.6. Validade de Alterações Posteriores: Todas as alterações do presente Termo de Securitização, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Investidores, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

19.7. As Partes concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais documentos da relativos à emissão e distribuição dos CRI poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que e somente: (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM ou da B3 e/ou demais reguladores, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas; (ii) das alterações a quaisquer documentos da Emissão já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da Emissão; (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja (a) qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: NOTIFICAÇÕES

20.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas, se feitas por escrito, a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso deste Termo de Securitização:

Para a Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

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

CEP 01451-902 - São Paulo - SP

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

Telefone: (11) 3062-6902

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

Para o Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º Andar, Pinheiros

CEP 01452-000, São Paulo - SP

At.: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

Correio eletrônico: agentefiduciario@vortex.com.br; e pu@vortex.com.br (para fins de precificação de ativos)

20.2. Aviso de Recebimento: As Partes se obrigam a informar às outras, por escrito, toda e qualquer modificação de seus endereços, sob pena de as comunicações enviadas aos endereços constantes do preâmbulo deste Termo serem consideradas como efetivadas 2 (dois) Dias Úteis após a respectiva expedição.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

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

21.2. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

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

São Paulo, 12 de dezembro de 2019.

[O restante desta página foi deixado intencionalmente em branco]

[Página de Assinaturas 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 181ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 12 de dezembro de 2019, entre a Habitasec Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.]

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora



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



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

[Página de Assinaturas 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 181ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 12 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



Nome:

Cargo:

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



Nome:

Cargo:

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

Testemunhas:



Nome:

RG:

CPF:

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



Nome:

RG:

CPF:

Rafael Barichello Rosolem
RG: 28.518.944-X
CPF: 227.613.438-08

ANEXO I
CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DOS CRI

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor Global da 181ª Série	Preço Unitário (P.U.) (SDi) - 181ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tal)	Pagamento de Juros?
Emissão	12/12/2019	R\$63.000.000,00	R\$1.000,00		
1	13/01/2020	R\$62.784.803,06	R\$996,58	0,3416%	Sim
2	12/02/2020	R\$62.568.516,19	R\$993,15	0,3445%	Sim
3	11/03/2020	R\$62.351.133,85	R\$989,70	0,3474%	Sim
4	13/04/2020	R\$62.132.650,51	R\$986,23	0,3504%	Sim
5	13/05/2020	R\$61.913.060,59	R\$982,75	0,3534%	Sim
6	10/06/2020	R\$61.692.358,49	R\$979,24	0,3565%	Sim
7	10/07/2020	R\$61.470.538,56	R\$975,72	0,3596%	Sim
8	12/08/2020	R\$61.247.595,15	R\$972,18	0,3627%	Sim
9	11/09/2020	R\$61.023.522,57	R\$968,63	0,3658%	Sim
10	13/10/2020	R\$60.798.315,10	R\$965,05	0,3691%	Sim
11	12/11/2020	R\$60.571.966,99	R\$961,46	0,3723%	Sim
12	10/12/2020	R\$60.344.472,47	R\$957,85	0,3756%	Sim
13	13/01/2021	R\$60.115.825,72	R\$954,22	0,3789%	Sim
14	10/02/2021	R\$59.886.020,92	R\$950,57	0,3823%	Sim
15	10/03/2021	R\$59.655.052,19	R\$946,91	0,3857%	Sim
16	13/04/2021	R\$59.422.913,64	R\$943,22	0,3891%	Sim
17	12/05/2021	R\$59.189.599,35	R\$939,52	0,3926%	Sim
18	11/06/2021	R\$58.955.103,36	R\$935,80	0,3962%	Sim
19	12/07/2021	R\$58.719.419,69	R\$932,05	0,3998%	Sim
20	11/08/2021	R\$58.482.542,32	R\$928,29	0,4034%	Sim
21	13/09/2021	R\$58.244.465,20	R\$924,52	0,4071%	Sim
22	13/10/2021	R\$58.005.182,26	R\$920,72	0,4108%	Sim
23	11/11/2021	R\$57.764.687,40	R\$916,90	0,4146%	Sim
24	10/12/2021	R\$57.522.974,46	R\$913,06	0,4184%	Sim
25	12/01/2022	R\$57.280.037,30	R\$909,21	0,4223%	Sim
26	10/02/2022	R\$57.035.869,69	R\$905,33	0,4263%	Sim
27	11/03/2022	R\$56.790.465,42	R\$901,44	0,4303%	Sim
28	12/04/2022	R\$56.543.818,21	R\$897,52	0,4343%	Sim
29	11/05/2022	R\$56.295.921,78	R\$893,59	0,4384%	Sim
30	10/06/2022	R\$56.046.769,79	R\$889,63	0,4426%	Sim
31	12/07/2022	R\$55.796.355,89	R\$885,66	0,4468%	Sim
32	10/08/2022	R\$55.544.673,68	R\$881,66	0,4511%	Sim
33	13/09/2022	R\$55.291.716,74	R\$877,65	0,4554%	Sim
34	13/10/2022	R\$55.037.478,62	R\$873,61	0,4598%	Sim
35	11/11/2022	R\$54.781.952,83	R\$869,55	0,4643%	Sim
36	12/12/2022	R\$54.525.132,84	R\$865,48	0,4688%	Sim
37	11/01/2023	R\$54.267.012,09	R\$861,38	0,4734%	Sim
38	10/02/2023	R\$54.007.584,01	R\$857,26	0,4781%	Sim
39	10/03/2023	R\$53.746.841,97	R\$853,12	0,4828%	Sim
40	13/04/2023	R\$53.484.779,32	R\$848,96	0,4876%	Sim
41	11/05/2023	R\$53.221.389,35	R\$844,78	0,4925%	Sim
42	13/06/2023	R\$52.956.665,37	R\$840,58	0,4974%	Sim
43	12/07/2023	R\$52.690.600,60	R\$836,36	0,5024%	Sim
44	10/08/2023	R\$52.423.188,25	R\$832,11	0,5075%	Sim
45	13/09/2023	R\$52.154.421,51	R\$827,85	0,5127%	Sim
46	11/10/2023	R\$51.884.293,50	R\$823,56	0,5179%	Sim
47	13/11/2023	R\$51.612.797,35	R\$819,25	0,5233%	Sim
48	12/12/2023	R\$51.339.926,11	R\$814,92	0,5287%	Sim
49	11/01/2024	R\$51.065.672,82	R\$810,57	0,5342%	Sim
50	14/02/2024	R\$50.790.030,48	R\$806,19	0,5398%	Sim
51	12/03/2024	R\$50.512.992,06	R\$801,79	0,5455%	Sim
52	10/04/2024	R\$50.234.550,49	R\$797,37	0,5512%	Sim

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor Global da 181ª Série	Preço Unitário (P.U.) (SDI) - 181ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
53	13/05/2024	R\$49.954.698,66	R\$792,93	0,5571%	Sim
54	12/06/2024	R\$49.673.429,42	R\$788,47	0,5630%	Sim
55	10/07/2024	R\$49.390.735,60	R\$783,98	0,5691%	Sim
56	12/08/2024	R\$49.106.609,99	R\$779,47	0,5753%	Sim
57	11/09/2024	R\$48.821.045,32	R\$774,94	0,5815%	Sim
58	10/10/2024	R\$48.534.034,32	R\$770,38	0,5879%	Sim
59	12/11/2024	R\$48.245.569,65	R\$765,80	0,5944%	Sim
60	11/12/2024	R\$47.955.643,96	R\$761,20	0,6009%	Sim
61	13/01/2025	R\$47.664.249,84	R\$756,58	0,6076%	Sim
62	12/02/2025	R\$47.371.379,85	R\$751,93	0,6144%	Sim
63	14/03/2025	R\$47.077.026,53	R\$747,25	0,6214%	Sim
64	10/04/2025	R\$46.781.182,36	R\$742,56	0,6284%	Sim
65	13/05/2025	R\$46.483.839,79	R\$737,84	0,6356%	Sim
66	11/06/2025	R\$46.184.991,23	R\$733,10	0,6429%	Sim
67	10/07/2025	R\$45.884.629,04	R\$728,33	0,6503%	Sim
68	12/08/2025	R\$45.582.745,58	R\$723,54	0,6579%	Sim
69	10/09/2025	R\$45.279.333,12	R\$718,72	0,6656%	Sim
70	10/10/2025	R\$44.974.383,93	R\$713,88	0,6735%	Sim
71	12/11/2025	R\$44.667.890,22	R\$709,01	0,6815%	Sim
72	10/12/2025	R\$44.359.844,17	R\$704,12	0,6896%	Sim
73	13/01/2026	R\$44.050.237,92	R\$699,21	0,6979%	Sim
74	11/02/2026	R\$43.739.063,56	R\$694,27	0,7064%	Sim
75	11/03/2026	R\$43.426.313,16	R\$689,31	0,7150%	Sim
76	13/04/2026	R\$43.111.978,73	R\$684,32	0,7238%	Sim
77	13/05/2026	R\$42.796.052,25	R\$679,30	0,7328%	Sim
78	11/06/2026	R\$42.478.525,65	R\$674,26	0,7420%	Sim
79	10/07/2026	R\$42.159.390,83	R\$669,20	0,7513%	Sim
80	12/08/2026	R\$41.838.639,64	R\$664,11	0,7608%	Sim
81	11/09/2026	R\$41.516.263,91	R\$658,99	0,7705%	Sim
82	13/10/2026	R\$41.192.255,39	R\$653,85	0,7804%	Sim
83	12/11/2026	R\$40.866.605,83	R\$648,68	0,7906%	Sim
84	10/12/2026	R\$40.539.306,90	R\$643,48	0,8009%	Sim
85	13/01/2027	R\$40.210.350,26	R\$638,26	0,8115%	Sim
86	12/02/2027	R\$39.879.727,50	R\$633,01	0,8222%	Sim
87	10/03/2027	R\$39.547.430,20	R\$627,74	0,8332%	Sim
88	12/04/2027	R\$39.213.449,87	R\$622,44	0,8445%	Sim
89	12/05/2027	R\$38.877.777,98	R\$617,11	0,8560%	Sim
90	10/06/2027	R\$38.540.405,97	R\$611,75	0,8678%	Sim
91	12/07/2027	R\$38.201.325,22	R\$606,37	0,8798%	Sim
92	11/08/2027	R\$37.860.527,09	R\$600,96	0,8921%	Sim
93	13/09/2027	R\$37.518.002,87	R\$595,52	0,9047%	Sim
94	13/10/2027	R\$37.173.743,82	R\$590,06	0,9176%	Sim
95	11/11/2027	R\$36.827.741,16	R\$584,57	0,9308%	Sim
96	10/12/2027	R\$36.479.986,05	R\$579,05	0,9443%	Sim
97	12/01/2028	R\$36.130.469,62	R\$573,50	0,9581%	Sim
98	10/02/2028	R\$35.779.182,94	R\$567,92	0,9723%	Sim
99	10/03/2028	R\$35.426.117,06	R\$562,32	0,9868%	Sim
100	12/04/2028	R\$35.071.262,95	R\$556,69	1,0017%	Sim
101	11/05/2028	R\$34.714.611,57	R\$551,03	1,0169%	Sim
102	12/06/2028	R\$34.356.153,81	R\$545,34	1,0326%	Sim
103	12/07/2028	R\$33.995.880,52	R\$539,62	1,0486%	Sim
104	10/08/2028	R\$33.633.782,50	R\$533,87	1,0651%	Sim
105	13/09/2028	R\$33.269.850,52	R\$528,09	1,0820%	Sim
106	11/10/2028	R\$32.904.075,28	R\$522,29	1,0994%	Sim
107	13/11/2028	R\$32.536.447,45	R\$516,45	1,1173%	Sim
108	12/12/2028	R\$32.166.957,64	R\$510,59	1,1356%	Sim
109	11/01/2029	R\$31.795.596,43	R\$504,69	1,1545%	Sim
110	14/02/2029	R\$31.422.354,34	R\$498,77	1,1739%	Sim
111	12/03/2029	R\$31.047.221,84	R\$492,81	1,1938%	Sim
112	11/04/2029	R\$30.670.189,35	R\$486,83	1,2144%	Sim

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor Global da 181ª Série	Preço Unitário (P.U.) (SDI) - 181ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
113	11/05/2029	R\$30.291.247,26	R\$480,81	1,2355%	Sim
114	12/06/2029	R\$29.910.385,89	R\$474,77	1,2573%	Sim
115	11/07/2029	R\$29.527.595,52	R\$468,69	1,2798%	Sim
116	10/08/2029	R\$29.142.866,37	R\$462,59	1,3029%	Sim
117	13/09/2029	R\$28.756.188,64	R\$456,45	1,3268%	Sim
118	10/10/2029	R\$28.367.552,45	R\$450,28	1,3515%	Sim
119	13/11/2029	R\$27.976.947,88	R\$444,08	1,3769%	Sim
120	12/12/2029	R\$27.584.364,96	R\$437,85	1,4032%	Sim
121	11/01/2030	R\$27.189.793,68	R\$431,58	1,4304%	Sim
122	12/02/2030	R\$26.793.223,96	R\$425,29	1,4585%	Sim
123	14/03/2030	R\$26.394.645,67	R\$418,96	1,4876%	Sim
124	10/04/2030	R\$25.994.048,66	R\$412,60	1,5177%	Sim
125	13/05/2030	R\$25.591.422,68	R\$406,21	1,5489%	Sim
126	12/06/2030	R\$25.186.757,47	R\$399,79	1,5813%	Sim
127	10/07/2030	R\$24.780.042,70	R\$393,33	1,6148%	Sim
128	12/08/2030	R\$24.371.267,99	R\$386,85	1,6496%	Sim
129	11/09/2030	R\$23.960.422,90	R\$380,32	1,6858%	Sim
130	10/10/2030	R\$23.547.496,95	R\$373,77	1,7234%	Sim
131	12/11/2030	R\$23.132.479,59	R\$367,18	1,7625%	Sim
132	11/12/2030	R\$22.715.360,24	R\$360,56	1,8032%	Sim
133	13/01/2031	R\$22.296.128,25	R\$353,91	1,8456%	Sim
134	12/02/2031	R\$21.874.772,92	R\$347,22	1,8898%	Sim
135	12/03/2031	R\$21.451.283,49	R\$340,50	1,9360%	Sim
136	10/04/2031	R\$21.025.649,16	R\$333,74	1,9842%	Sim
137	13/05/2031	R\$20.597.859,07	R\$326,95	2,0346%	Sim
138	11/06/2031	R\$20.167.902,28	R\$320,13	2,0874%	Sim
139	10/07/2031	R\$19.735.767,84	R\$313,27	2,1427%	Sim
140	12/08/2031	R\$19.301.444,71	R\$306,37	2,2007%	Sim
141	10/09/2031	R\$18.864.921,80	R\$299,44	2,2616%	Sim
142	10/10/2031	R\$18.426.187,97	R\$292,48	2,3257%	Sim
143	12/11/2031	R\$17.985.232,03	R\$285,48	2,3931%	Sim
144	10/12/2031	R\$17.542.042,72	R\$278,45	2,4642%	Sim
145	13/01/2032	R\$17.096.608,73	R\$271,37	2,5392%	Sim
146	13/02/2032	R\$16.648.918,70	R\$264,27	2,6186%	Sim
147	10/03/2032	R\$16.198.961,18	R\$257,13	2,7026%	Sim
148	12/04/2032	R\$15.746.724,71	R\$249,95	2,7918%	Sim
149	12/05/2032	R\$15.292.197,73	R\$242,73	2,8865%	Sim
150	10/06/2032	R\$14.835.368,64	R\$235,48	2,9873%	Sim
151	12/07/2032	R\$14.376.225,80	R\$228,19	3,0949%	Sim
152	11/08/2032	R\$13.914.757,47	R\$220,87	3,2099%	Sim
153	13/09/2032	R\$13.450.951,88	R\$213,51	3,3332%	Sim
154	13/10/2032	R\$12.984.797,19	R\$206,11	3,4656%	Sim
155	11/11/2032	R\$12.516.281,50	R\$198,67	3,6082%	Sim
156	10/12/2032	R\$12.045.392,86	R\$191,20	3,7622%	Sim
157	12/01/2033	R\$11.572.119,25	R\$183,68	3,9291%	Sim
158	10/02/2033	R\$11.096.448,58	R\$176,13	4,1105%	Sim
159	11/03/2033	R\$10.618.368,72	R\$168,55	4,3084%	Sim
160	12/04/2033	R\$10.137.867,47	R\$160,92	4,5252%	Sim
161	11/05/2033	R\$9.654.932,55	R\$153,25	4,7637%	Sim
162	10/06/2033	R\$9.169.551,65	R\$145,55	5,0273%	Sim
163	12/07/2033	R\$8.681.712,38	R\$137,80	5,3202%	Sim
164	10/08/2033	R\$8.191.402,28	R\$130,02	5,6476%	Sim
165	13/09/2033	R\$7.698.608,84	R\$122,20	6,0160%	Sim
166	13/10/2033	R\$7.203.319,48	R\$114,34	6,4335%	Sim
167	11/11/2033	R\$6.705.521,56	R\$106,44	6,9107%	Sim
168	12/12/2033	R\$6.205.202,38	R\$98,50	7,4613%	Sim
169	11/01/2034	R\$5.702.349,17	R\$90,51	8,1037%	Sim
170	10/02/2034	R\$5.196.949,09	R\$82,49	8,8630%	Sim
171	10/03/2034	R\$4.688.989,24	R\$74,43	9,7742%	Sim
172	13/04/2034	R\$4.178.456,65	R\$66,32	10,8879%	Sim

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor Global da 181ª Série	Preço Unitário (P.U.) (SDI) - 181ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
173	11/05/2034	R\$3.665.338,30	R\$58,18	12,2801%	Sim
174	13/06/2034	R\$3.149.621,10	R\$49,99	14,0701%	Sim
175	12/07/2034	R\$2.631.291,87	R\$41,77	16,4569%	Sim
176	10/08/2034	R\$2.110.337,39	R\$33,50	19,7984%	Sim
177	13/09/2034	R\$1.586.744,36	R\$25,19	24,8109%	Sim
178	11/10/2034	R\$1.060.499,41	R\$16,83	33,1651%	Sim
179	13/11/2034	R\$531.589,13	R\$8,44	49,8737%	Sim
180	12/12/2034	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

ANEXO II
DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA PARA FINS DO PARÁGRAFO ÚNICO
DO ARTIGO 23 DA LEI Nº 10.931/04

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob nº 22.610.500/0001-88, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, conjunto 202, CEP 01452-000 (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante da *Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário integral sem Garantia Real Imobiliária sob a forma Escritural* (“Escritura de Emissão CCI”), por meio da qual foi emitida 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”), em 12 de dezembro de 2019, pela **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Securitizadora”), representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da aquisição pelo **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) OFFICE**, inscrito no CNPJ sob o nº 32.274.163/0001-59, representado por sua administradora **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo (“Fundo”) dos imóveis objeto das matrículas nº 174.655 a 174.696, 174.707 e 174.708, localizados na cidade de Barueri, estado de São Paulo, na Alameda Xingu, nº 512, Bairro Alphaville, CEP 06455-030, integrantes do empreendimento imobiliário *“Condomínio Evolution Corporate”* (“Imóveis”), devidamente descritos e caracterizados no *Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis Sob Condições Precedentes*, celebrado em 28 de outubro de 2019 e, posteriormente aditado, em 12 de dezembro de 2019 (“Contrato de Promessa de Compra e Venda”), celebrado pelo Fundo e pela **GIEDI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Barueri, estado de São Paulo, na Alameda Mamoré, nº 911, 7º andar, Conjunto 703, Sala A, CEP 06454-040, Bairro Alphaville Industrial, inscrita no CNPJ/ME sob nº 09.615.677/0001-09 (“GIEDI”), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, que mantém sob custódia a Escritura de Emissão de CCI e que a CCI encontra-se exclusiva e devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão da 181ª Série da Securitizadora (“CRI” e “Operação”, respectivamente), servindo como lastro dos referidos CRI, nos termos e por meio da celebração do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* da Operação, firmado com a Securitizadora em 12 de dezembro de 2019 (“Termo de Securitização”), tendo sido instituído, conforme Cláusula 2.3.3 do Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, conforme a Lei nº 9.514/97.

O referido regime fiduciário se encontra registrado nesta Instituição Custodiante, que **DECLARA**, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do

artigo 18, parágrafo 4º, da Lei nº 10.931/04, e o Termo de Securitização registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

São Paulo, 12 de dezembro de 2019.

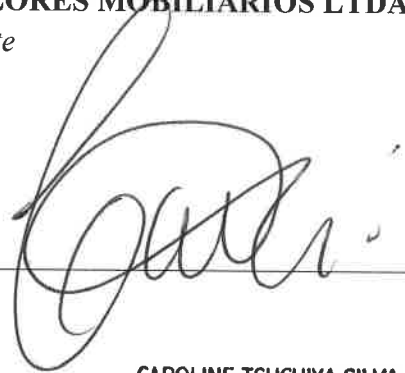
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Instituição Custodiante



Nome:

Cargo:

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



Nome:

Cargo:

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



✓

ANEXO III
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.335, 26º andar, conjunto 261, sala H, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17 (“Coordenador Líder”), na qualidade de instituição intermediária líder da 181ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da, companhia aberta, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Emissora”), **DECLARA**, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 12 de dezembro de 2019.

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.
Coordenador Líder

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:



ANEXO IV
DECLARAÇÃO DA EMISSORA

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Emissora”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 181ª Série de sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.335, 26º andar, conjunto 261, sala H, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17, atua como instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”) e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob nº 22.610.500/0001-88, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, conjunto 202, CEP 01452-000 (“Agente Fiduciário”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 12 de dezembro de 2019.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

 Nome: _____ Cargo: _____	 Nome: _____ Cargo: _____
---	--



ANEXO V
DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob nº 22.610.500/0001-88, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, conjunto 202, CEP 01452-000 (“Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 181ª Série da 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Emissora”), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, em que a **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.335, 26º andar, conjunto 261, sala H, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17, atua como instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Coordenador Líder: (i) a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 12 de dezembro de 2019.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário


Nome: _____
Cargo: _____

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


Nome: _____
Cargo: _____

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

ANEXO VI

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 181ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., CELEBRADO EM 12 DE DEZEMBRO DE 2019.

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses - Agente Fiduciário Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, conjunto 202
Cidade / Estado: São Paulo / São Paulo
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: [=]
Número do Documento de Identidade: [=]
CPF nº: [=]

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: 181ª
Emissor: Habitasec Securitizadora
Quantidade: 63.000 (sessenta e três mil)
Classe: N/A
Forma: Nominativa escritural

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

São Paulo, 12 de dezembro de 2019.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

ANEXO VII
DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELA CCI

CEDENTE:	GIEDI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Barueri, estado de São Paulo, na Alameda Mamoré, nº 911, 7º andar, Conjunto 703, Sala A, CEP 06454-040, Bairro Alphaville Industrial, inscrita no CNPJ sob nº 09.615.677/0001-09.
DEVEDOR:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) OFFICE , inscrito no CNPJ sob nº 32.274.163/0001-59, representado por sua administradora BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42.
CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:	Todos e quaisquer valores, presentes e futuros, principais e acessórios, relacionados ao Preço de Aquisição dos Imóveis, excetuado o Sinal (definido no Contrato de Promessa de Compra e Venda), devido pelo Fundo por força da Contrato de Promessa de Compra e Venda, representados pela CCI.
TÍTULO:	<i>O Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis Sob Condições Precedentes</i> , celebrado, em 28 de outubro de 2019, e, posteriormente aditado em 12 de dezembro de 2019, que tem como objeto a aquisição pelo Fundo dos Imóveis.
VALOR TOTAL DO CRÉDITO:	R\$ 63.000.000,00 (sessenta e três milhões de reais).
DATA DE PAGAMENTO FINAL:	12 de dezembro de 2034.
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	IPCA/IBGE.
REMUNERAÇÃO:	6,25% (seis inteiros e vinte cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.
PERIODICIDADE E DATAS DE PAGAMENTO:	Conforme Anexo V da Contrato de Promessa de Compra e Venda.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro-rata-temporis desde a data em que o

	pagamento era devido até o seu integral recebimento pela Parte credora; e (ii) multa convencional, não compensatória, de 2% (dois por cento) do valor total do pagamento em atraso.
GARANTIAS:	O Fundo de Reserva, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Alienação Fiduciária de Imóveis.

ANEXO VIII

EMISSIONES AGENTE FIDUCIÁRIO

Nos termos do Artigo 6º, §2º, da Instrução CVM nº 583/2016, na data de assinatura deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões de títulos ou valores mobiliários emitidos pela Emissora, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora:

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Qnt.	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16K0812693	31.250.000,00	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 SECURITIZADORA S.A.	16K0812783	31.250.000,00	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 SECURITIZADORA S.A.	17G0893788	6.200.000,00	6.200	IPCA + 12,00 %	1	83	07/07/2017	15/07/2024	IBIRAPITANG A ARAUCARIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17G0913178	6.200.000,00	6.200	IPCA + 12,00 %	1	89	07/07/2017	15/07/2024	IBIRAPITANG A CEREJEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17H0086705	60.000.000,00	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 SECURITIZADORA S.A.	CRA017006SJ	25.000.000,00	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 SECURITIZADORA S.A.	16H0156564	22.400.000,00	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 SECURITIZADORA S.A.	16K0902815	200.000.000,00	200.000	CDI + 2,40 %	1	70	21/11/2016	25/11/2019	EVEN I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16L0165777	25.000.000,00	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

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Qnt.	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17E0851336	100.000.000,00	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 SECURITIZADORA S.A.	17E0906861	65.000.000,00	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 SECURITIZADORA S.A.	16K2085767	13.150.000,00	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 SECURITIZADORA S.A.	17K0025417	120.000.000,00	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 SECURITIZADORA S.A.	17I0181214	7.458.000,00	7.458	IPCA + 9,00 %	1	95	28/09/2017	09/07/2021	TENDA	Adimplente	
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18B0748120	77.040.000,00	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 SECURITIZADORA S.A.	17L0853948	11.100.888,00	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
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17L0956824	24.000.000,00	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 SECURITIZADORA S.A.	18C0765173	15.000.000,00	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 SECURITIZADORA S.A.	18C0765059	200.000.000,00	200.000	CDI + 3,00 %	1	106	01/03/2018	17/11/2022	EVEN II	Adimplente	Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18E0913223	131.600.000,00	131.600	CDI + 1,70 %	1	110	24/05/2018	17/05/2022	HELBOR II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18E0913224	56.400.000,00	56.400	CDI + 3,00 %	1	113	24/05/2018	17/05/2022	HELBOR II	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Qnt.	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA 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 SECURITIZADORA 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 SECURITIZADORA S.A.	19F0922610	40.000.000,00	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 SECURITIZADORA S.A.	19G0228153	179.780.000,00	179.780	IPCA + 6,00 %	1	148	17/07/2019	26/07/2034	HBR MULTI ATIVOS	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19G0311661	22.500.000,00	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 SECURITIZADORA S.A.	19G0312147	22.500.000,00	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 SECURITIZADORA S.A.	19H0204332	17.300.000,00	17.300	IGP-DI + 7,50 %	1	160	28/08/2019	22/12/2032	BERRINI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19J0329039	195.000.000,00	195.000	CDI + 1,10 %	1	170	25/10/2019	25/10/2022	TEGRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel