
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 43ª SÉRIE
DA 1ª EMISSÃO DA**

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 09.304.427/0001-58



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
DA 43ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nove de Julho, nº 4939, 6º andar, conjunto 63, Torre Europa, CEP 01407-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada "**Securitizadora**" ou "**Emissora**"; e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "**Agente Fiduciário**";

A Emissora e o Agente Fiduciário, doravante denominados em conjunto como "**Partes**" e, individual e indistintamente, como "**Parte**", firmam o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 43ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora Imobiliária S.A.*" ("**Termo**" ou "**Termo de Securitização**"), para vincular os Créditos Imobiliários e a CCI, abaixo definidos, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 43ª Série da 1ª Emissão da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada e suas alterações posteriores, bem como as seguintes cláusulas e condições.

II – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

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

"Afiliadas": Qualquer sociedade que seja controlada, coligada ou sob controle comum da Amelpar, da Cedente e/ou da Devedora;

"Agência de Classificação de Risco": A SR Ratings Prestação de Serviços Ltda., devidamente autorizada a prestar os serviços de classificação de risco;



"Alienação Fiduciária de Imóvel":	A alienação fiduciária do Imóvel, constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
"Alienação Fiduciária de Quotas":	A alienação fiduciária das quotas da Cedente, constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
"Amelpar":	A AMELPA PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Armando Ribeiro, nº 25, parte, Recreio dos Bandeirantes, CEP 22795-030, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.118.871/0001-31;
"Aplicações Financeiras":	(i) títulos de emissão do Tesouro Nacional, (ii) cédulas de depósito bancário emitidas pelo Banco Itaú Unibanco, Bradesco e/ou Santander, e/ou (iii) fundos de investimento de renda fixa que invistam nos valores mobiliários referidos nos itens "(i)" e "(ii)" acima;
"Boletins de Subscrição":	Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo;
"CCI":	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Cedente com garantia real imobiliária sob a forma escritural, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação, constante do anexo I a este Termo;
"Cedente":	A AMELTUR EMPREENDIMENTOS TURISTICOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Armando Ribeiro, nº 25, parte, Recreio dos Bandeirantes, CEP 22795-030, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.075.539/0001-56;
"Cessão Fiduciária de Recebíveis":	A cessão fiduciária dos recebíveis de cartão de crédito, presentes e futuros, das administradoras Rede, Cielo e American Express, decorrentes da exploração comercial do empreendimento hoteleiro administrado pela Devedora, o qual está devidamente descrito no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;



1

W

- "CETIP":** A **CETIP S.A. – MERCADOS ORGANIZADOS**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia eletrônica de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20031-170;
- "Conta Centralizadora":** A conta corrente nº 05927-4, agência nº 7307, do Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Emissora, ou outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito, na qual os Créditos Imobiliários serão recebidos para pagamento dos CRI;
- "Conta do Fundo de Reserva":** A conta corrente nº 130057513, agência nº 3736, do Banco Santander S.A. (nº 033), de titularidade da Emissora, na qual será mantido o Fundo de Reserva;
- "Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel":** O *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças"* firmado, nesta data, entre a Cedente, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual o Empreendimento foi alienado fiduciariamente à Emissora, entre outras avenças;
- "Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas":** O *"Instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças"* firmado, nesta data, entre a Amelpar e a Sra. Eulália, na qualidade de fiduciantes, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a Cedente e a Devedora, na qualidade de intervenientes anuentes, por meio do qual a totalidade das quotas da Cedente foram alienadas fiduciariamente à Emissora, entre outras avenças;
- "Contrato de Cessão":** O *"Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"* firmado, nesta data, entre a Cedente, na qualidade de cedente, a Emissora, na qualidade de cessionária, a Devedora, na qualidade de interveniente, os Fiadores, na qualidade de garantidores, e o Banco Itaú Unibanco S.A., na qualidade de interveniente quitante, por meio do qual os Créditos Imobiliários representados pela CCI, foram cedidos pela Cedente à Emissora, entre outras avenças;



12 m

“Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis”: O *“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças”*, celebrado, nesta data, entre a Emissora, na qualidade de credora fiduciária, e a Devedora, na qualidade de cedente fiduciante, por meio do qual foi constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis;

“Contrato de Distribuição”: O *“Contrato de Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 43ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.”*, celebrado, nesta data, entre a Emissora e o Coordenador Líder, por meio do qual a Emissora contratou o Coordenador Líder para realizar a distribuição pública dos CRI nos termos da Instrução CVM nº 414 e da Instrução CVM nº 476;

“Contrato de Locação”: O *“Contrato de Locação”*, firmado em 20 de julho de 2007, posteriormente aditado em 10 de abril de 2015, por meio do qual a Cedente locou o Imóvel à Devedora, mediante o pagamento de aluguel;

“Coordenador Líder”: O **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3355, 26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita perante o Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas – CNPJ/MF sob o nº 13.220.493/0001-17;

“Créditos Imobiliários”: Em decorrência do Contrato de Locação, a Devedora se obrigou, entre outras obrigações, a pagar à Cedente a totalidade do valor de aluguel estipulado no Contrato de Locação e seus devidos acréscimos, atualizado monetariamente pelo IPCA/IBGE, o que inclui todos e quaisquer valores, presentes e futuros, devidos pela Devedora, em decorrência da locação do Imóvel, bem como todos os seus acessórios e garantias, tais como atualização monetária dos Créditos Imobiliários, multas, juros de mora e remuneratórios, penalidades, indenizações, valores eventualmente pagos por seguradoras em caso de sinistro do Imóvel, quaisquer direitos, prerrogativas e garantias assegurados à Cedente em razão de sua titularidade sobre o Imóvel, e todos os demais encargos e direitos previstos no Contrato de Locação,



excetuadas as despesas pagas a título de imposto predial e territorial urbano e demais impostos e taxas pagas diretamente às concessionárias de serviços públicos;

"CRI":	Os certificados de recebíveis imobiliários integrantes da 43ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, títulos de crédito nominativos e escriturais, de livre negociação, emitidos pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, de acordo com a Lei nº 9.514, a Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.517 de 29 de junho de 1998 e a Instrução CVM nº 414;
"CRI em Circulação":	Para fins de quórum, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos 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, conselheiros e respectivos cônjuges;
"CVM":	A Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Emissão dos CRI":	10 de abril de 2015;
"Data de Integralização":	Corresponde à data em que ocorrer a subscrição e integralização dos CRI;
"Data da Primeira Integralização":	Corresponde à data em que ocorrer a primeira subscrição e integralização dos CRII;
"Data de Vencimento Final dos CRI":	10 de abril de 2025;
"Devedora":	A HOTEL ATLÂNTICO SUL LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Armando Ribeiro, nº 25, parte, Recreio dos Bandeirantes, CEP 22795-030, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.540.724/0001-78, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários;
"Dia Útil":	Todo aquele dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;

"Documentos da Operação":	O Contrato de Locação, o Contrato de Cessão, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a Escritura de Emissão de CCI, o presente Termo de Securitização, o Contrato de Distribuição e os Boletins de Subscrição dos CRI, bem como todos os demais documentos relacionados à Emissão, quando mencionados em conjunto;
"Emissão":	A 43ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora;
"Emissora" ou "Securitizadora":	A HABITASEC SECURITIZADORA S.A. , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
"Empreendimento":	O "Hotel Atlântico Sul" localizado no Imóvel;
"Escritura de Emissão de CCI":	O " <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral Com Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural</i> ", celebrado, nesta data, entre a Cedente e a Instituição Custodiante;
"Eventos de Vencimento Antecipado":	Os CRI poderão ser considerados antecipadamente vencidos, pelos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, na hipótese de ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado previstas na Cláusula 3.9., abaixo, cuja declaração ocasionará a Recompra Compulsória e o consequente cancelamento da emissão;
"Fiadores":	A Amelpar, a Sra. Eulália e o Sr. Secundino;
"Fiança":	A fiança outorgada pelos Fiadores nos termos do Contrato de Cessão;
"Fundo de Reserva":	Um fundo de reserva no valor equivalente a 4 (quatro) parcelas integrais imediatamente vincendas dos CRI;
"Fundo de Performance":	Um fundo de performance do Empreendimento no valor equivalente a 6 (seis) parcelas integrais imediatamente vincendas dos CRI;
"Garantias":	A Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Fiança, o Fundo de Reserva e o Fundo de Performance;



"IGP-M/FGV":	Índice de Geral de Preços, conforme publicado pela Fundação Getúlio Vargas;
"Imóvel":	O imóvel objeto da matrícula nº 371.058, do 09º Ofício de Imóveis do Rio de Janeiro – RJ, localizado no prédio nº 25 da Avenida Armando Ribeiro, Recreio dos Bandeirantes, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, de propriedade da Cedente, onde se situa o Empreendimento;
"Instituição Custodiante", "Escriturador" e "Agente Fiduciário":	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
"Instrução CVM nº 28":	A Instrução da CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário de debenturistas;
"Instrução CVM nº 400":	A Instrução da CVM nº 400 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário;
"Instrução CVM nº 409":	A Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento;
"Instrução CVM nº 414":	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre o registro de companhia aberta para companhias securitizadoras de créditos imobiliários e de oferta pública de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI;
"Instrução CVM nº 476":	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;
"Instrução Normativa 1.037"	Instrução Normativa Receita Federal Brasileira nº 1.037, de 4 de



Handwritten signature

Junho de 2010;

"Investidor(es)" ou "Titular(es) dos CRI":	Os subscritores ou adquirentes dos CRI emitidos nos termos da presente Emissão;
"IOF":	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a títulos e valores mobiliários;
"IPCA/IBGE":	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, conforme publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
"Lei nº 6.404":	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;
"Lei nº 9.307":	A Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada, que dispõe sobre a arbitragem;
"Lei nº 9.514":	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências;
"Lei nº 10.931":	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe, <i>inter alia</i> , sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário e Cédula de Crédito Bancário;
"Lei nº 11.101":	A Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada, que dispõe sobre a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do de sociedades;
"Lei nº 11.727":	Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008, conforme alterada;
"Medida Provisória nº 2.158-35"	Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001;
"Mês de Atualização"	O mês de abril de cada ano, no qual a atualização monetária dos CRI será realizada;



- "Obrigações Garantidas":** Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pela Cedente; (i) na CCI; (ii) no Contrato de Cessão, incluindo mas não se limitando ao pagamento do Valor de Recompra, na forma, valores e demais condições ajustadas, em virtude da ocorrência da retrocessão, nos termos da Recompra Compulsória prevista no Contrato de Cessão; (iii) neste Termo de Securitização; e/ou (iv) nos demais Documentos da Operação, relacionadas ou que venham a ser relacionadas ao pagamento dos CRI, ou seja, todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras, assumidas que sejam direta ou indiretamente relacionadas aos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento de quaisquer montantes e/ou despesas relacionados ao Patrimônio Separado, inclusive, mas não se limitando, a amortização, remuneração e atualização monetária dos CRI, multas, juros de mora, multa moratória, honorários advocatícios, despesas do Patrimônio Separado, despesas com cartórios e custas judiciais;
- "Oferta Restrita":** A distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de colocação, a ser realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476, a qual está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM nº 476;
- "Patrimônio Separado":** O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pelas Garantias, inclusive a Conta do Fundo de Reserva, e pela Conta Centralizadora. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
- "Prazo Máximo de Colocação":** A colocação dos CRI deverá ocorrer em até 90 (noventa) dias corridos contados a partir da data de início de distribuição dos CRI, podendo ser encerrada quando da ocorrência da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores;
- "Preço de Integralização":** O preço de integralização de cada CRI será equivalente ao seu Valor Nominal Unitário na Data de Emissão.



w

"Recompra Compulsória":	Obrigação da Cedente em recomprar automática e compulsoriamente a totalidade dos Créditos Imobiliários, no estado em que se encontrarem, ficando obrigada a pagar à Securitizadora, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, o Valor de Recompra caso ocorra qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado e os Titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, tenham deliberado por declarar o vencimento antecipado;
"Regime Fiduciário":	O regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias, a Conta do Fundo de Reserva e a Conta Centralizadora. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado;
"Remuneração"	A remuneração dos CRI, composta pelos juros remuneratórios estabelecidos na Cláusula 3.1., abaixo;
"Resolução CMN nº 2.689"	Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000;
"Servicer"	A Habitafácil Participações e Negócios Imobiliários Ltda. , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.228.637/0001-04, com sede na Av. Nove de Julho, 4939, cj 63, Jardim Paulistano, São Paulo – SP, CEP 01407-200, responsável pelos serviços de administração, <i>back-up</i> eletrônico e gestão dos CRI;
"Sra. Eulália":	Eulália Balbina Lema Suarez , espanhola, viúva, empresária, portadora da cédula de identidade SE/DPMAF – R.N.E nº W256455-O, inscrita no CPF sob o nº 705.484.397-53, residente e domiciliada na Avenida Celso Kelly, nº 355, Barra da Tijuca, CEP 22631-280;
"Sr. Secundino":	Secundino Lema Suarez , espanhol, casado em regime de parcial de bens, empresário, portador da cédula de identidade SE/DPMAF – R.N.E nº W394723-G, inscrito no CPF sob o nº 784.259.807-04, residente e domiciliado na Rua Brasília, nº 101, aptº 202, Barra da Tijuca, na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, CEP 22620-390;



"Tabela Vigente":	A curva de amortização dos CRI. Inicialmente, a tabela vigente é a tabela constante do anexo II a este Termo, que poderá ser alterada ao longo da Emissão para refletir eventuais alterações no fluxo de amortização dos CRI, sendo certo que, caso aconteçam, serão objeto de aditamento ao Termo de Securitização;
"Valor de Cessão":	O valor a ser pago pela Emissora ao Cedente, pela cessão dos Créditos Imobiliários, no montante de R\$°19.463.900,72 (dezenove milhões, quatrocentos e sessenta e três mil, novecentos reais e setenta e dois centavos), conforme previsto no Contrato de Cessão;
"Valor de Recompra":	O valor que deverá ser pago pela Cedente caso ocorra a Recompra Compulsória; e
"Valor Nominal Unitário":	O valor nominal unitário dos CRI, conforme previsto na Cláusula 3.1.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, que constituem a 43ª série de sua 1ª emissão, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.2. A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, decorrentes do Contrato de Locação, com valor nominal total de R\$°32.520.000,00 (trinta e dois milhões e quinhentos e vinte mil reais), na Data de Emissão dos CRI, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

2.3. Os Créditos Imobiliários encontram-se representados pela CCI emitida pela Cedente, com garantia real imobiliária sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

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



Handwritten signature

2.3.2. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931, por meio da declaração que constitui o anexo III a este Termo.

2.4. Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará o Valor de Cessão à Cedente com os recursos oriundos da integralização dos CRI, na forma do Contrato de Cessão.

2.4.1. O pagamento à Cedente do Valor de Cessão, devidamente ajustado nos termos da Cláusula 2.6., abaixo, será realizado pela Securitizadora com os recursos da integralização dos CRI, e deduzidos do pagamento os descontos previstos no referido Contrato de Cessão.

2.4.2. A Cedente aplicará os recursos recebidos para reembolsar as despesas incorridas com a revitalização do Empreendimento.

2.5. A presente Emissão foi autorizada em Reunião de Conselho de Administração realizada em 09 de março de 2015 da Emissora, cuja ata será registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP.

2.6. Pagamento do Valor de Cessão: observado o procedimento de pagamento disposto no Contrato de Cessão e no Contrato de Distribuição, o pagamento do Valor de Cessão à Cedente observará as condições precedente dispostas no Contrato de Cessão, as quais serão verificadas e validadas pela Securitizadora.

2.7. Observado o disposto no Contrato de Cessão, em caso de não cumprimento da integralidade das condições precedentes para pagamento do Valor de Cessão, a Securitizadora deverá cancelar os CRI emitidos, sendo certo que o Contrato de Cessão será automaticamente resolvido e, consequentemente, extinguir-se-á a obrigação da Securitizadora em pagar à Cedente o Valor de Cessão, quaisquer outros valores, incluindo multas, encargos ou penalidades, por qualquer das Partes, exceto pelo reembolso pela Devedora e/ou pela Cedente, conforme o caso, das despesas que tenham sido incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Coordenador Líder em razão da Emissão.

2.7.1. Na hipótese prevista na Cláusula 2.7., acima, a Securitizadora deverá devolver aos subscritores os eventuais recursos integralizados, incluídos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pela Securitizadora no período em que os recursos estiveram disponibilizados, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes.

CLÁUSULA TERCEIRA – IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO



[Handwritten signature]

Identificação dos CRI

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

- (i) Emissão: 1ª;
- (ii) Série: 43ª;
- (iii) Quantidade de CRI: 65 (sessenta e cinco);
- (iv) Valor Global da Série: R\$ 21.937.619,60 (vinte e um milhões novecentos e trinta e sete mil seiscentos e dezenove reais e sessenta centavos), na Data de Emissão;
- (v) Valor Nominal Unitário: R\$ 337.501,84 (trezentos e trinta e sete mil quinhentos e um reais e oitenta e quatro centavos), na Data de Emissão;
- (vi) Data do Primeiro Pagamento de Remuneração: 12 de maio de 2015;
- (vii) Prazo de Amortização: 120 (cento e vinte meses), conforme tabela de amortização constante no anexo II deste Termo;
- (viii) Remuneração: 8,50% (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o Valor Nominal Unitário, de acordo com a fórmula prevista na Cláusula Quarta deste Termo de Securitização;
- (ix) Periodicidade de Pagamento de Amortização do Valor Nominal Unitário: mensal, de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do anexo II ao presente Termo de Securitização;
- (x) Periodicidade de Pagamento da Remuneração: a Remuneração será paga mensalmente, de acordo com o anexo II do presente Termo.
- (xi) Regime Fiduciário: sim;
- (xii) Garantia Flutuante: não;
- (xiii) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP;
- (xiv) Data de Emissão dos CRI: 10 de abril de 2015;



(xv) Local de Emissão: São Paulo, SP;

(xvi) Data de Vencimento Final dos CRI: 10 de abril de 2025; e

(xvii) Curva de Amortização: variável, de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do anexo II ao presente Termo de Securitização.

3.2. Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI decorrente do inadimplemento dos Créditos Imobiliários, incidirão, sobre os valores em atraso, multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, conforme disposto neste Termo de Securitização, desde a data da mora até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

Forma de Distribuição dos CRI

3.3. A distribuição primária dos CRI será pública, com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, com intermediação do Coordenador Líder, observados os termos e condições estipulados no Contrato de Distribuição.

3.3.1. Os CRI serão registrados para negociação na CETIP e distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476.

3.3.2. Os CRI serão registrados para distribuição e negociação nos mercados primário e secundário, respectivamente, por meio do "Módulo CETIP 21", administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a distribuição e negociação liquidadas e os CRI custodiados eletronicamente na CETIP.

3.3.3. A Emissão é destinada apenas aos Investidores qualificados (nos termos da legislação aplicável), observado que (i) somente será permitida ao Coordenador Líder a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores qualificados e (ii) os CRI somente poderão ser subscreitos e integralizados por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores qualificados. Não obstante o descrito acima, os CRI somente poderão ser negociados desde que decorridos 90 (noventa) dias corridos da data de cada subscrição ou aquisição pelo investidor qualificado, conforme disposto no artigo 13 da Instrução CVM nº 476.

3.3.4. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores qualificados, a menos que a Securitizadora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos



termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 400 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

3.3.5. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores, devendo o Investidor, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que está ciente que:

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

3.4. A distribuição pública dos CRI será realizada no Prazo Máximo de Colocação, podendo ser prorrogado uma única vez, sendo certo que poderá ser encerrada antes quando da integralização da totalidade dos CRI, devendo ser enviado o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.4.1. O início da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais Investidores.

3.4.2. A comunicação de que trata a Cláusula 3.5.1., acima, deverá conter as informações indicadas no Anexo 7-A da Instrução CVM nº 476.

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

3.4.4. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476 e com o OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SRE/Nº002/2009 de 17 de dezembro de 2009, o encerramento da oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM nº 476 ou por outro meio admitido pela CVM em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico disponível na página da rede mundial de computadores da CVM.



3.4.5. Caso a oferta pública dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início e seja decidido pelo Coordenador Líder prorrogar o Prazo Máximo de Colocação, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.4.4., acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento.

3.5. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelo Investidor.

3.6. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser informada pela Securitizadora no respectivo Boletim de Subscrição, pelo Valor Nominal Unitário na Data de Emissão. O Preço de Integralização poderá ser acrescido de eventual ágio ou deduzido de deságio negociado na distribuição, desde que aplicados igualmente a todos os investidores que subscreverem na mesma data. A subscrição e integralização dos CRI serão realizadas via CETIP, segundo os procedimentos da CETIP.

3.6.1. Uma vez adimplidas todas as condições precedentes do Contrato de Cessão, o montante total da integralização dos CRI será utilizado no pagamento do Valor de Cessão, conforme procedimento estabelecido no Contrato de Cessão.

3.6.2. A resolução do Contrato de Cessão será evento de liquidação antecipada do Patrimônio Separado.

Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários

3.7. Eventos de Vencimento Antecipado: os CRI poderão ser considerados antecipadamente vencidos pelos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, gerando a Recompra Compulsória do Crédito Imobiliário pela Cedente e o consequente pagamento integral dos CRI, na hipótese de ocorrência de qualquer dos seguintes Eventos de Vencimento Antecipado:

(i) se a Devedora, a Cedente e/ou os Fiadores deixarem de cumprir, no seu vencimento, qualquer obrigação pecuniária, bem como, a obrigação de recomposição do Fundo de Reserva, e não existam ou sejam insuficientes os recursos do Fundo de Performance ou do Fundo de Reserva para cumprimento das respectivas obrigações;

(ii) se a Devedora, a Cedente, a Devedora e/ou os Fiadores deixarem de cumprir qualquer obrigação não pecuniária, e o referido descumprimento não for sanado no prazo de 30 (trinta) dias corridos (ou no prazo específico estipulado para a respectiva obrigação, se aplicável), principal ou acessória, decorrente de quaisquer dos Documentos da Operação;



W
R

- (iii) se houver pedido de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial em face da Amelpar, da Cedente, da Devedora e/ou de qualquer Afiliada, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou se a Amelpar, a Devedora, a Cedente e/ou qualquer de suas Afiliadas ingressar em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação judicial e/ou da autofalência ou de sua concessão pelo juiz competente; ou, ainda, se os Fiadores, a Cedente, a Devedora ou qualquer das Afiliadas tiver sua falência, autofalência ou insolvência civil decretada; ou estejam sujeitas a qualquer forma de concurso de credores;
- (iv) se houver transferência do controle direto ou indireto da Cedente, da Amelpar e/ou da Devedora, sem anuência prévia dos Titulares dos CRI;
- (v) se, sem o consentimento dos Titulares dos CRI, houver fusão, cisão, incorporação de sociedade, ativos ou ações, ou qualquer outro processo de reestruturação societária da Devedora, da Amelpar e/ou da Cedente;
- (vi) se, sem a notificação aos Titulares dos CRI, houver fusão, cisão, incorporação de sociedade, ativos ou ações, ou qualquer outro processo de reestruturação societária de qualquer das Afiliadas;
- (vii) se houver inadimplência não sanada nos prazos previstos nos Documentos da Operação ou se houver vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias de valor individual ou cumulativo superior a R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais) da Devedora, da Cedente, os Fiadores e/ou das Afiliadas, em quaisquer operações financeiras fechadas junto a instituições financeiras ou ao mercado de capitais local ou internacional;
- (viii) se forem prestadas pela Devedora, pela Cedente e/ou pelos Fiadores informações ou declarações falsas, imprecisas ou incompletas no Contrato de Locação ou em quaisquer Documentos da Operação em algum aspecto relevante e que não tiverem sido sanadas, quando possível, no prazo de 30 (trinta) dias corridos;
- (ix) se, por decisão em 1º (primeiro) grau no âmbito de qualquer espécie de ação administrativa ou judicial contra a Devedora, a Cedente, os Fiadores e/ou qualquer das Afiliadas, sejam direta e inequivocamente afetadas qualquer das Garantias (desde que de forma material, considerando-se o valor total dos Créditos Imobiliários e dos bens e/ou direitos afetados), ou caso qualquer dos bens ou direitos envolvidos nas Garantias se tornem inúteis, inábeis ou impróprios para garantir as obrigações e, em quaisquer das hipóteses aqui descritas, os referidos bens e direitos não tenham sido substituídos ou reforçados, nos termos dos respectivos instrumentos que constituem as referidas Garantias;



A

W

(x) se a Devedora, a Cedente, os Fiadores e/ou as Afiliadas vierem a sofrer protesto legítimo de título em valor individual ou cumulativo superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), dentro do prazo de existência dos Créditos Imobiliários, exceto se, no prazo de até 30 (quinze) dias corridos contados da data do respectivo protesto, tiver sido comprovado que: (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro e tenha sido tomada medida judicial adequada para anulação ou sustação de seus efeitos; (ii) o protesto foi cancelado ou; (iii) o valor do(s) título(s) protestados(s) foi depositado em juízo;

(xi) se ocorrer qualquer das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro, ou demais legislações aplicáveis;

(xii) se ocorrer a alienação, oneração ou qualquer espécie de transferência ou promessa de transferência do Empreendimento, sem a prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI;

(xiii) se não forem mantidos em dia os pagamentos de quaisquer tributos, contribuições, condomínios, contribuições associativas, lançadas ou incidentes sobre o Empreendimento, em valor cumulativo superior a R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais), exceto se a exigibilidade desses créditos estiver suspensa em razão de discussão judicial ou administrativa de sua aplicabilidade, comprovada mediante decisão de autoridade competente;

(xiv) se o Imóvel e/ou os recebíveis de cartão de crédito (nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis) forem onerados, gravados, alienados ou oferecidos em garantia a terceiros, sob qualquer forma, com exceção no âmbito das Garantias;

(xv) se por qualquer motivo o Contrato de Cessão e o Contrato de Locação vier a ser resolvido, resilido ou rescindido;

(xvi) se houver a deterioração ou perecimento, total ou parcial, de qualquer das Garantias, desde que tais garantias não sejam substituídas ou reforçadas satisfatoriamente, a critério dos Titulares dos CRI, nos prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos que formalizam a constituição das Garantias;

(xvii) se o Empreendimento não for mantido em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou, após a cessão de créditos, caso sejam realizadas, sem o prévio e expresso consentimento dos Titulares dos CRI, obras de demolição, alteração ou acréscimo, que diminuam o valor do Empreendimento, considerando como base os valores constantes da Alienação Fiduciária de Imóvel, desde que a referida diminuição do valor do Empreendimento seja comprovada por laudo de avaliação elaborado junto a empresa de avaliação independente de comprovado renome e experiência, nos termos estabelecidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;



(xviii) seja proferida qualquer decisão administrativa ou judicial, em 1º grau, e esta não seja revertida em até 90 (noventa) dias corridos, por qualquer razão, que reconheça violação de leis de zoneamento, o descumprimento de diretrizes do planejamento urbano, ou decisões similares, ainda que não transitadas em julgado e passíveis de interposição de recurso, em relação ao Empreendimento, que gere um efeito adverso relevante aos Créditos Imobiliários que provoque uma efetiva diminuição das receitas do Empreendimento;

(xix) caso o Índice Mínimo de Garantia (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis) esteja descumprido há mais de 30 (trinta) dias corridos e não seja realizado o reforço da Cessão Fiduciária de Recebíveis no prazo previsto no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;

(xx) caso por qualquer motivo e a qualquer tempo o domicílio bancário dos cartões de crédito objeto do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis seja alterado da Conta Centralizadora para outra conta bancária;

(xxi) resolução, resilição ou rescisão, por qualquer motivo, de qualquer Documento da Operação;

(xxii) ocorra a sublocação ou empréstimo do Imóvel e/ou do Empreendimento, no todo ou em parte, sem a prévia e inequívoca notificação dos Titulares dos CRI;

(xxiii) caso a Cedente, a Devedora e os Titulares dos CRI não entrem num acordo sobre qual o novo índice de reajuste será aplicado nos termos previstos no Contrato de Locação em até 30 (trinta) dias corridos contados da extinção ou inaplicabilidade do índice originalmente estipulado no referido contrato;

(xxiv) caso não seja concedido o registro pelo competente cartório de registro de imóveis do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel, no prazo previsto na Cláusula 1.7., acima;

(xxv) em caso de destruição total ou parcial do Empreendimento;

(xxvi) se, em 3 (três) meses consecutivos ou 5 (cinco) meses alternados no período de 12 (doze) meses, a Emissora tenha que utilizar qualquer montante dos recursos do Fundo de Performance para adimplir as obrigações do pagamento da amortização e remuneração dos CRI;

(xxvii) se, sem o consentimento dos Titulares dos CRI, ocorrer cessão ou transferência, pela Cedente, pela Devedora e/ou pelos Fiadores de quaisquer de seus direitos e obrigações decorrentes de qualquer Documento da Operação, conforme o caso;



h

(xxviii) se, sem a prévia e expressa anuência dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, a Cedente realize a distribuição de dividendos em montante acima de 40% (quarenta por cento) do lucro líquido obtido no exercício social imediatamente anterior;

(xxix) se, sem a prévia e expressa anuência dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, a Cedente contraia dívida de qualquer natureza, incluindo mas não se limitando a, empréstimos, mútuos, financiamentos, operações societárias, entre outros, acima de (a) R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) até abril de 2020; (b) R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) entre abril de 2020 e abril de 2023; (c) R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais) a partir de maio de 2023 até a liquidação integral das Obrigações Garantidas; e

(xxx) se a razão entre a Dívida Líquida (conforme definido abaixo) e o EBITDA (conforme definido abaixo) for superior a 3,5, com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Cedente que deverão ser enviadas até o dia 30 de abril de cada ano.

“Dívida Bruta”: significa o somatório (a) dos valores das dívidas onerosas consolidadas com pessoas físicas e/ou jurídicas, conforme refletido nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Cedente, incluindo empréstimos e financiamentos com terceiros, emissão de títulos de renda fixa, conversíveis ou não, no mercado de capitais local e/ou internacional; e (b) dos valores dos instrumentos derivativos;

“Dívida Líquida”: significa a Dívida Bruta; menos os valores apresentados nas rubricas “caixa” e “aplicações financeiras” constantes das Demonstrações Financeiras Consolidadas da Cedente;

“EBITDA”: significa o somatório dos últimos doze meses (i) do resultado operacional conforme apresentado no demonstrativo contábil da Cedente na linha “Resultado Operacional” (excluindo as receitas e despesas financeiras), e (ii) todos os montantes de depreciação e amortização;

$$\text{EBITDA} = \text{Lucro líquido} + \text{IRPJ} + \text{CSLL} + \text{Despesa financeira} - \text{Receita financeira} + \text{Depreciação} + \text{Amortização}$$

3.7.1. As referências a “controle” encontradas nesta Cláusula deverão ser entendidas em conformidade com o disposto no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.

3.7.2. Sem prejuízo das obrigações da Securitizadora decorrentes da legislação vigente e do Termo de Securitização, a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado poderá ser notificada à Securitizadora tanto pela Cedente, quanto pela Devedora, bem como pelos Titulares dos CRI e por qualquer terceiro que tenha conhecimento dos fatos.

3.7.3. Observado o disposto na Cláusula 3.7.4., abaixo, na ocorrência de quaisquer dos eventos descritos nos itens da Cláusula 3.7., acima, a Emissora poderá convocar uma assembleia geral de



titulares dos CRI para que estes deliberem sobre o vencimento antecipado dos CRI e, consequentemente, sobre a Recompra Compulsória e pagamento integral dos CRI de acordo com o disposto nos termos deste Termo de Securitização. O quórum para a não declaração de vencimento antecipado deverá ser de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos titulares dos CRI em circulação, seja em primeira ou em segunda convocação, nos termos deste Termo de Securitização.

3.7.4. Na ocorrência do evento descrito no item (xxvi) da Cláusula 3.7., acima ("**Eventos de Avaliação**"), antes de convocar a assembleia geral de titulares dos CRI, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da verificação pela Emissora da ocorrência de um Evento de Avaliação, notificar os titulares dos CRI para que estes avaliem a necessidade de convocação (ou não) de uma assembleia geral de titulares de CRI para deliberação sobre o vencimento antecipado dos CRI em razão de ocorrência do respectivo Evento de Avaliação, sendo certo que os titulares dos CRI deverão responder a notificação acima em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de seu recebimento, informando à Emissora sobre a sua decisão de convocar ou não a assembleia.

3.7.4.1. Caso os titulares dos CRI entendam que não é necessário deliberar sobre o vencimento antecipado na respectiva hipótese e assim se manifestem em sua notificação, a Emissora não convocará a assembleia.

3.7.4.2. Entretanto, caso os titulares dos CRI entendam que é necessário deliberar sobre o vencimento antecipado na respectiva hipótese, aplicar-se-á o mesmo procedimento da Cláusula 3.7.3., acima.

3.7.4.3. Na hipótese da Emissora não receber a resposta dos titulares dos CRI no prazo estabelecido na Cláusula 3.7.4., acima, esta poderá interpretar o silêncio como a decisão pelos investidores em convocar a assembleia.

3.7.5. A assembleia geral de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 3.7.3., acima, será instalada de acordo com os procedimentos previstos neste Termo de Securitização.

3.7.6. A não instalação em segunda convocação da assembleia geral de Titulares dos CRI por falta de quórum será interpretada como uma opção dos Titulares dos CRI em determinar o vencimento antecipado dos CRI, e, consequentemente, a Recompra Compulsória.

3.8. Recompra Compulsória: caso ocorra um Evento de Vencimento Antecipado e os Titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, deliberem pela declaração do vencimento antecipado dos CRI, a Cedente, nos termos do Contrato de Cessão, deverá realizar a Recompra Compulsória, ficando obrigada a pagar à



Securitizadora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor de Recompra. A Cedente e os Fiadores se obrigaram ainda, a realizar o pagamento do referido Valor de Recompra à Securitizadora para o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, caso a Devedora não o realize.

3.8.1. Valor de Recompra: nas hipóteses de ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e a consequente decisão pelos Titulares dos CRI em vencer antecipadamente os CRI, a Cedente fica obrigada a adquirir a CCI representativa os Créditos Imobiliários pelo seu valor presente descontado à taxa de 8,25% a.a. (oito inteiros e vinte e cinco centésimos por cento ao ano), acrescidos do valor das parcelas vencidas e não pagas, se existirem, igualmente atualizadas, e dos encargos moratórios previstos nos respectivos instrumentos, além da incidência de multa, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, de 2% (dois por cento) sob o valor do respectivo saldo devedor.

3.8.2. Prazo de Recompra Compulsória: a Cedente pagará o Valor de Recompra no prazo de até 1 (um) Dia Útil a contar do recebimento de notificação realizada pela Securitizadora, noticiando a decisão dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral em vencer antecipadamente os CRI.

3.8.3. Liberação do saldo remanescente do Valor de Recompra: fica desde já certo e ajustado entre as Partes que o Valor de Recompra será utilizado para realizar o pagamento integral dos CRI, assim considerado como a quitação da totalidade do saldo devedor atualizado dos CRI (incluindo amortizações e remuneração) e despesas do Patrimônio Separado, eventual saldo remanescente do Valor de Recompra será restituído à Cedente em até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação do Patrimônio Separado.

3.8.4. Após o efetivo pagamento do Valor de Recompra, a Cedente se sub-rogará à Securitizadora em todos os Créditos Imobiliários eventualmente existentes, observado, entretanto, que a Cedente desde já concorda e obriga-se a exigir e/ou demandar a Devedora somente após a liquidação integral dos CRI.

3.8.5. Recompra Facultativa: fica facultado ainda à Cedente recomprar facultativamente a integralidade da CCI a qualquer tempo, mediante a notificação com 60 (sessenta) dias de antecedência, pelo Valor de Recompra.

3.9. Prevalência da Obrigação de Recompra Compulsória: A obrigação de Recompra Compulsória prevista na Cláusula 3.8., acima, configura um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que a Cedente obriga-se de forma definitiva, irrevogável e irretratável a pagar à Securitizadora o Valor de Recompra, na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado e



declaração de vencimento antecipado pelos Titulares dos CRI, independentemente do estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando da Recompra Compulsória.

3.10. Acompanhamento dos Eventos de Vencimento Antecipado: Sem prejuízo do quanto disposto na Cláusula 3.7.2., acima, a Cedente se obriga, em até 1 (um) Dia Útil, a notificar à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, a ocorrência de todo e qualquer Evento de Vencimento Antecipado, os quais ensejarão em resolução do Contrato de Cessão e consequente vencimento antecipado dos CRI, sendo certo que a atuação da Securitizadora e do Agente Fiduciário limitar-se-á ao recebimento da notificação da Cedente prevista acima, não conduzindo qualquer procedimento de verificação independente sobre a ocorrência de tais eventos, com o que as Partes declaram-se cientes e de acordo, não importando em qualquer outra obrigação ou responsabilidade da Securitizadora e do Agente Fiduciário, em qualquer momento, por qualquer ato, fato ou prejuízo decorrente da forma de acompanhamento ora acordada. Neste sentido, a Securitizadora poderá, a qualquer tempo, notificar a Cedente, com cópia para o Agente Fiduciário, indagando-a a respeito da ocorrência de Eventos de Vencimento Antecipado e a Cedente se obriga a responder a notificação para a Emissora, também com cópia para o Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de seu recebimento.

3.10.1. Caso por qualquer motivo a Cedente não responda a referida notificação no prazo previsto acima, na hipótese da declaração do vencimento antecipado dos CRI e, consequentemente, da Recompra Compulsória, a Cedente estará obrigada a pagar, adicionalmente ao Valor de Recompra, a multa prevista na Cláusula 8.2., abaixo.

CLÁUSULA QUARTA – CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO

4.1. Forma de Pagamento dos CRI: o saldo não amortizado dos CRI, acrescidos da atualização monetária dos CRI e da Remuneração, será pago em 120 (cento e vinte) parcelas mensais, nos valores, datas de vencimento e demais condições especificadas na tabela prevista no anexo II a este Termo de Securitização, sendo a primeira parcela devida em 12 de maio de 2015 e a última parcela devida em 10 de abril de 2025. A atualização monetária dos CRI será realizada no Mês de Atualização, a partir da Data de Emissão e calculada de acordo com a seguinte fórmula:

4.1.1. Atualização do saldo devedor: o cálculo do saldo devedor dos CRI, atualizado monetariamente (VNa), anualmente, será efetuado com base na seguinte fórmula::

$$VNa = VNb \times C,$$

onde:



Handwritten initials and a checkmark.

VNA: Valor Nominal atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNB: Valor Nominal de emissão, ou após incorporação de juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C: Fator da variação acumulada anual do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \frac{NI_n}{NI_0}$$

onde:

NI_n: Número Índice do IPCA/IBGE do segundo mês imediatamente anterior ao Mês de Atualização anual.

NI₀: Número Índice do IPCA/IBGE do segundo mês imediatamente anterior ao mês de emissão ou do último Mês de Atualização anual.

4.1.2. Cálculo da Remuneração: a Remuneração será paga mensalmente, em todo dia de pagamento dos CRI conforme anexo II a este Termo, calculada utilizando-se as fórmulas a seguir:

$$J = VNa \times (\text{Fator de Juros} - 1),$$

onde:

J: Valor dos juros acumulados no período. Valor em reais, 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.



f 2m

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

onde:

i : 8,5000. (oito inteiros e cinquenta décimos)

dcp = Número de dias corridos entre a Data da Primeira Integralização ou a última Data de Aniversário, e a data de cálculo ou próxima Data de Aniversário;

dct = Número de dias corridos existentes entre a Data de Emissão ou última Data de Aniversário e a próxima Data de Aniversário.

Considera-se como data de aniversário todo dia 10 de cada mês.

4.1.3. Cálculo da amortização programada mensal:

$$AM_i = \left[SDa \times \left(\frac{Ta_i}{100} \right) \right]$$

onde:

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

Ta_i = i -ésima taxa de amortização programada com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela do anexo II a este Termo.

4.2. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 2º (segundo) Dia Útil subsequente a data de aniversário, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre a data da efetiva disponibilização dos recursos na Conta Centralizadora dos Créditos Imobiliários e a data de pagamento das obrigações referentes aos CRI, pela Securitizadora, exceção feita a data de vencimento ou resgate.

4.3. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Securitizadora, utilizando-se de procedimentos adotados pela CETIP.



m
h

4.4. Em caso de extinção ou inaplicabilidade do IPCA/IBGE, será automaticamente utilizado o IGP-M/FGV. Na impossibilidade de utilização do índice substituto previsto acima, será definido de comum acordo entre a Cedente, a Devedora e os Titulares dos CRI, mediante aditivo contratual, outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período, sob pena de Recompra Compulsória na hipótese da Cedente, da Devedora e dos Titulares dos CRI não entrarem num acordo sobre qual o novo índice de reajuste será aplicado. Neste caso, se até a data do pagamento não houver sido divulgado o índice aplicável, os Créditos Imobiliários serão reajustados tomando-se por base a variação acumulada dos 12 (doze) últimos índices publicados.

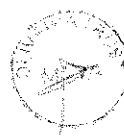
CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

5.1. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa, nos jornais em que costuma publicar seus atos societários, assim como informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência.

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

5.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- (i) data de emissão dos CRI;
- (ii) saldo devedor dos CRI;
- (iii) critério de reajuste dos CRI;
- (iv) data de vencimento final dos CRI;
- (v) valor pago aos Titulares dos CRI no mês;
- (vi) valor recebido da Devedora; e
- (vii) saldo devedor dos Créditos Imobiliários.



5.3. A Emissora obriga-se a informar o organograma e enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme a Instrução CVM nº 28, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização do mesmo na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

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

5.5. A Emissora declara, ainda, que:

5.5.1. Quanto aos Créditos Imobiliários:

- (i) nos exatos valores e nas condições enunciadas no Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários, conforme declaração prestada pela Cedente, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora em celebrar este Termo de Securitização;
- (ii) nas exatas condições enunciadas no Contrato de Cessão, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (iii) observadas as disposições do Contrato de Cessão, a Emissora passou a ser legítima credora da Devedora;
- (iv) o Contrato de Cessão consubstancia-se em relação contratual regularmente constituída, válida e eficaz, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados no presente Termo de Securitização e seus anexos; e



d

m

(v) a Emissora não oferece, na presente Emissão, garantias ou direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da Emissora quanto às obrigações da Devedora e/ou do Cedente.

5.5.2. Quanto à Emissão:

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

(ii) todos os documentos inerentes à Emissão estão de acordo com a legislação aplicável.

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

5.7. A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento da respectiva solicitação e desde que repassadas pela Cedente, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

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

5.7.2. A Emissora deverá fornecer ao Agente Fiduciário e à Devedora, sempre que solicitada, extratos bancários e outros relatórios emitidos pela(s) instituição(ões) financeira(s) mantenedora(s) da Conta Centralizadora.

5.8. A(s) declaração(ões) exigida(s) do Coordenador Líder pelo item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414 consta(m) do anexo IV a este Termo, o qual é parte integrante e inseparável deste Termo.

5.9. Os CRI objeto desta Emissão foram objeto de análise de classificação de risco pela Agência de Classificação de Risco.

5.9.1. O relatório completo será disponibilizado ao Agente Fiduciário na mesma data de sua divulgação e estará disponível nos sites da Emissora e da Agência de Classificação de Risco.



Handwritten initials and a checkmark.

5.9.2. A Emissora disponibilizará ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de seu recebimento, qualquer relatório emitido por agência de classificação de risco a respeito desta Emissão.

5.9.3. O relatório de classificação de risco será atualizado semestralmente no curso desta Emissão, a partir da data de emissão do primeiro relatório, enquanto existirem CRI em Circulação.

5.9.3.1. Todos os custos e despesas referentes à emissão e atualização do relatório de classificação de risco, bem como dos custos inerentes à contratação e manutenção da Agência de Classificação de Risco, serão arcados pela Cedente.

CLÁUSULA SEXTA – GARANTIAS E ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

6.1. Estão sendo constituídas as seguintes garantias para a presente Emissão:

- (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, quando devidamente constituída;
- (iii) Alienação Fiduciária de Quotas;
- (iv) Fiança;
- (v) Fundo de Reserva;
- (vi) Fundo de Performance; e
- (vii) Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado.

6.2. Com exceção do Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado, as Garantias serão executadas ou excutidas preferencialmente na seguinte ordem: (i) primeiro, Fundo de Performance; (ii) segundo, Fundo de Reserva; (iii) terceiro, a Fiança, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Imóvel ou Alienação Fiduciária de Quotas, sem qualquer ordem de prioridade entre as garantias mencionadas no item "iii".

6.3. Alienação Fiduciária do Imóvel: por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, após a baixa da Hipoteca (conforme definida no Contrato de Cessão), o Imóvel será alienado fiduciariamente



W

pela Cedente, com a interveniência e anuência da Devedora, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas.

6.3.1. Quaisquer despesas decorrentes da excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como da reavaliação do valor do Imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado.

6.3.2. A eficácia da Alienação Fiduciária de Imóvel está suspensivamente condicionada, na forma do artigo 125 do Código Civil, à baixa da hipoteca em 1º grau constituída em favor do Itaú Unibanco S.A. em garantia da *Cédula de Crédito Bancário – BNDES Automático* emitido pela Devedora, observado o prazo previsto na cláusula 1.7. do Contrato de Cessão.

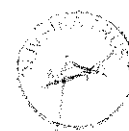
6.3.3. Alienação Fiduciária de Quotas: até o efetivo registro da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula, serão alienadas fiduciariamente a totalidade das quotas da Cedente em favor da Emissora, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

6.4. Cessão Fiduciária de Recebíveis: por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, serão cedidos fiduciariamente pela Devedora todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, oriundos das diárias e prestação de serviço, tais como, mas não limitado a, telefonia, serviço de quarto, restaurante, dentre outros serviços prestados, devidas pelos hóspedes do Empreendimento, conforme descritos no anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, e pagas por meio de cartão de crédito das administradoras Rede, Cielo e American Express.

6.5. Fiança: nos termos do Contrato de Cessão, os Fiadores constituíram-se, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretratável, como fiadores e principais pagadores de todas as Obrigações Garantidas. As condições da Fiança encontram-se devidamente descritas no Contrato de Cessão, no qual a garantia foi devidamente constituída.

6.6. Fundo de Reserva: a Securitizadora constituirá, diretamente na Conta do Fundo de Reserva e nos termos do Contrato de Cessão, o Fundo de Reserva, em valor que deverá corresponder, a todo e qualquer momento, ao valor necessário para o pagamento de 4 (quatro) parcelas integrais imediatamente vincendas dos CRI, e, conforme a amortização dos CRI, o valor será recalculado pela Securitizadora, considerando o saldo devedor dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

6.6.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados para (i) eventual necessidade de recursos para o pagamento da amortização, remuneração e atualização monetária dos CRI e (ii) pagamento de despesas do Patrimônio Separado, incluindo, mas não limitado, aos custos e



Handwritten signature and initials.

despesas necessários, inclusive tributos, para execução das garantias e demais custos e despesas recorrentes necessários para a manutenção do Patrimônio Separado.

6.6.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores aos mencionados na Cláusula 7.6., acima, o Fundo de Reserva deverá ser recomposto pela Cedente, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de modo que estes estarão obrigados a realizar a sua pronta recomposição com recursos próprios, observado o disposto abaixo.

6.6.3. Todo dia 10 de cada mês, o saldo da Conta do Fundo de Reserva será verificado pela Securitizadora, a fim de avaliar se o Fundo de Reserva possui o saldo inferior ao valor necessário para o pagamento das 4 (quatro) parcelas integrais vincendas imediatamente seguintes dos CRI. Caso seja necessária a recomposição do Fundo de Reserva, a Securitizadora enviará notificação à Cedente, informando (i) o montante existente na Conta do Fundo de Reserva e (ii) o montante que a Cedente deverá recompor com recursos próprios, sendo que tais recursos deverão ser transferidos pela Cedente para a Conta do Fundo de Reserva (i) no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos contado a partir do recebimento da referida notificação ou (ii) em até 2 (dois) Dias Úteis antes do pagamento da próxima parcela dos CRI.

6.6.4. Os recursos do Fundo de Reserva estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Securitizadora nas Aplicações Financeiras, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. A Securitizadora concorda que não poderá dispor das Aplicações Financeiras, as quais deverão ser passadas à Cedente, líquidas de tributos, nos termos dos Documentos da Operação.

6.6.4.1. O Agente Fiduciário e/ou tampouco seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas, resultantes do investimento, reinvestimento ou liquidação das Aplicações Financeiras, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por quaisquer demoras (não resultantes de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação das Aplicações Financeiras, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

6.6.5. Após pagos todos os valores devidos aos Titulares dos CRI, os recursos do Fundo de Reserva que eventualmente sobejarem ao necessário para a manutenção do saldo mencionado na Cláusula 7.6., acima, serão devolvidos à Cedente, caso esta esteja adimplente com as Obrigações Garantidas.



[Handwritten signature]

6.7. Fundo de Performance: a Securitizadora constituirá, diretamente na Conta Centralizadora e nos termos do Contrato de Cessão, o Fundo de Performance, em valor que deverá corresponder, a todo e qualquer momento, ao valor necessário para o pagamento de 6 (seis) parcelas integrais imediatamente vincendas dos CRI.

6.7.1. Os recursos do Fundo de Performance serão utilizados para (i) eventual necessidade de recursos para o pagamento da amortização, remuneração e atualização monetária dos CRI e (ii) pagamento de despesas do Patrimônio Separado, incluindo, mas não limitado, aos custos e despesas necessários, inclusive tributos, para execução das garantias e demais custos e despesas recorrentes necessários para a manutenção do Patrimônio Separado.

6.7.2. A liberação de recursos do Fundo de Performance está condicionada à constatação, em cada Data de Verificação (conforme definida no Contrato de Cessão Fiduciária) pela Securitizadora, do volume de Créditos Cedidos (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária) efetivamente depositados na Conta Centralizadora durante um Período de Verificação (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária). Dessa forma, a partir da presente data, todo dia 10 de cada mês, a Conta Centralizadora será verificada pela Securitizadora para avaliar se transitaram na referida conta recursos oriundos da Cessão Fiduciária de Recebíveis equivalentes a, no mínimo, 110% (cento e dez por cento) da próxima parcela de amortização e remuneração dos CRI, sendo certo que os recursos do Fundo de Performance serão liberados na Conta da Cedente o valor correspondente a uma parcela de amortização e remuneração dos CRI por trimestre, sempre e quando a porcentagem mínima aqui disposta tenha sido consecutivamente respeitada nos 3 (três) meses imediatamente anteriores.

6.7.3. As Partes concordam que, se por qualquer razão, os recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou da Cessão Fiduciária dos Recebíveis forem insuficientes para pagamento das obrigações relativas aos CRI, a Cedente deverá informar a Emissora a razão de tal insuficiência, de modo a justificar a necessidade de acesso, pela Emissora, dos recursos do Fundo de Performance para os fins dispostos na Cláusula 6.7.1., acima., sendo certo que, se tais recursos forem de fato utilizados em um determinado mês, ainda que parcialmente:

- (i) a liberação trimestral imediatamente seguinte será cancelada e os recursos restantes do Fundo de Performance voltarão a ser liberados apenas após 6 (seis) meses de cumprimento ininterrupto do disposto na Cláusula 6.7.2., acima; e
- (ii) a partir da segunda utilização de recursos, a Cedente incorrerá na obrigação de pagamento de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor utilizado para complementar o pagamento da amortização e remuneração dos CRI, valor este que deverá ser depositado



W

diretamente pela Cedente na Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação da Securitizadora enviada com a informação do valor exato a ser pago em razão da multa.

6.7.4. Os recursos do Fundo de Performance estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Securitizadora nas Aplicações Financeiras, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. A Securitizadora concorda que não poderá dispor das Aplicações Financeiras, as quais deverão ser passadas à Cedente, líquidas de tributos, nos termos da Cláusula 6.7.2., acima, observado o disposto na Cláusula 6.7.3., acima.

6.7.4.1. O Agente Fiduciário e/ou tampouco seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas, resultantes do investimento, reinvestimento ou liquidação das Aplicações Financeiras, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por quaisquer demoras (não resultantes de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação das Aplicações Financeiras, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

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

CLÁUSULA SÉTIMA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

7.1. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sobre as Garantias, incluindo a Conta do Fundo de Reserva, e sobre a Conta Centralizadora.

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

7.3. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514, os Créditos Imobiliários, as Garantias, incluindo a Conta do Fundo de Reserva e a Conta Centralizadora, estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI,



12

ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35.

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

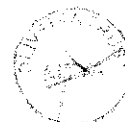
7.4. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios.

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

- (i) a custódia da via original da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora, cabendo-lhe: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta Centralizadora; e
- (iii) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, mediante ciência do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação de garantias.

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

7.6. Os custos recorrentes para a gestão e manutenção do Patrimônio Separado, inclusive à administração, acompanhamento, *back-up* eletrônico e cobrança dos Créditos Imobiliários, no valor mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), os quais serão pagos diretamente à Emissora, em conta corrente a ser indicada por esta. Não estão incluídos na referida remuneração mensal, eventuais serviços extraordinários prestados pela Emissora e não vinculados diretamente com a gestão do Patrimônio Separado, os quais serão apurados para reembolso pelo Patrimônio Separado.



fl. 35

7.7. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas, serão devidas, com recursos do Patrimônio Separado, a Emissora, o valor de R\$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado à (i) execução das garantias, (ii) comparecimento em reuniões formais com os Titulares dos CRI; e (iii) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pela Emissora, de "relatório de horas" à Cedente. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (i) das garantias, (ii) prazos de pagamento e remuneração e (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado. Os eventos relacionados a amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

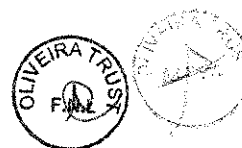
7.8. No caso de celebração de aditamentos ao Termo de Securitização, serão devidas, com recursos do Patrimônio Separado, a Emissora, adicionalmente, o valor de R\$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais alterações.

CLÁUSULA OITAVA – AGENTE FIDUCIÁRIO

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

8.2. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (i) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- (ii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10 da Instrução CVM nº 28;
- (iii) 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 e o artigo 10 da Instrução CVM nº 28; e
- (iv) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação da legalidade e ausência de vícios da Emissão, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no Termo de Securitização, ressalvadas as Garantias que não estão constituídas e exequíveis na data de assinatura do presente Termo de Securitização. Os prazos de registros das Garantias encontram-se especificados nos respectivos contratos. Nesse sentido, o Agente Fiduciário declara que (i) a



Alienação Fiduciária do Imóvel, com base no laudo de avaliação emitido pela Dexter Engenharia S/A Ltda. em 15 de janeiro de 2015, foi avaliado em R\$º104.512.000,00 (cento e quatro milhões e quinhentos e doze mil reais), o qual é suficiente em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura do presente Termo de Securitização, (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis deverá corresponder a 110% (cento e dez por cento) da próxima parcela de amortização e remuneração dos CRI durante a vigência dos CRI, porém é insuficiente em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura do presente Termo de Securitização, se considerarmos o evento de vencimento antecipado nesta data; (iii) o Fundo de Reserva corresponderá o valor equivalente a 4 (quatro) parcelas integrais imediatamente seguintes dos CRI e a 6 (seis) meses de manutenção dos CRI, o qual é insuficiente em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura do presente Termo de Securitização; (iv) o Fundo de Performance corresponderá o valor equivalente a 6 (seis) parcelas integrais imediatamente seguintes dos CRI, o qual é insuficiente em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura do presente Termo de Securitização; e (v) a Alienação Fiduciária de Quotas é insuficiente em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura do presente Termo de Securitização, bem como vigorará até o efetivo registro da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula do Imóvel.

8.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (ii) exercer, transitoriamente, nos termos da Cláusula Nona, abaixo, a administração do Patrimônio Separado;
- (iii) promover, na forma prevista na Cláusula nona, abaixo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (iv) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (v) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções, que sejam comprovadamente recebidos, de forma inequívoca;
- (vi) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo;



Handwritten signature and initials.

- (vii) manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- (viii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como realização dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (ix) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;
- (x) validar o Valor Nominal Unitário dos CRI calculado pela Emissora, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- (xi) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, conforme estipulado no presente Termo;
- (xii) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias corridos após a comprovação de quitação dos CRI em Circulação à época da extinção do Regime Fiduciário; e
- (xiii) verificar a regularidade da constituição das Garantias da Emissão, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos do artigo 12, inciso IX, da Instrução CVM nº 28.

8.4. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, observada a Cláusula Décima Primeira, abaixo, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, (i) uma parcela única de implantação, no valor de R\$ 6.583,65 (seis mil e quinhentos e oitenta e três reais e sessenta e cinco centavos), devida em até 5 (cinco) dias após a assinatura do presente Termo de Securitização; e (ii) parcelas semestrais de R\$ 6.583,65 (seis mil e quinhentos e oitenta e três reais e sessenta e cinco centavos), sendo a primeira parcela devida em até 5 (cinco) dias após a assinatura do presente Termo de Securitização e as demais, nas mesmas datas dos semestres subsequentes.

8.4.1. A remuneração definida na Cláusula 8.4., acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.



R W

8.4.2. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas na Cláusula 8.4., acima, estará sujeita à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IGP-M/FGV, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

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

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

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

8.4.6. A remuneração referida na Cláusula 9.4., acima, não inclui as despesas mencionadas na Cláusula Décima Segunda abaixo.

8.4.7. A remuneração prevista na Cláusula 9.4., acima não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral dos titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral dos titulares dos CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a



fr

W

emissão ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas, serão devidas a Oliveira Trust, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 por hora-homem de trabalho dedicado à (i) execução das garantias, (ii) comparecimento em reuniões formais com a Emissora e/ou com os titulares dos CRI; e (iii) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas 5 (cinco) dias 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 (a) das garantias, (b) prazos de pagamento e remuneração e (c) condições relacionadas ao vencimento antecipado. Os eventos relacionados a amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. No caso de celebração de aditamentos ao Termo de Securitização, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 por hora-homem de trabalho dedicado a tais alterações.

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

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

8.6. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) pelo voto da maioria dos presentes dos Titulares dos CRI;
- (iii) por deliberação em assembleia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514; ou



1

(iv) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas na Cláusula 8.3., acima.

8.7. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 8.6., acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

8.8. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo.

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

CLÁUSULA NONA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Além da hipótese de insolvência da Emissora, a critério da assembleia geral dos Titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não conforme Cláusulas 8.1. a 8.3., acima:

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

(ii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário; ou

(iii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 20 (vinte) dias corridos, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

9.1.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos, bem como de qualquer Evento de Vencimento Antecipado (exceto na hipótese do Agente Fiduciário ter sido copiado na notificação original informando a ocorrência do respectivo Evento de Vencimento Antecipado), deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil. O



R

descumprimento desse dever pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões nelas previstos ou neste Termo e nos demais documentos da Emissão ou da Oferta.

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA – ASSEMBLEIA GERAL

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

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

- (i) a substituição do Agente Fiduciário;
- (ii) a liquidação do Patrimônio Separado;
- (iii) a liquidação antecipada, total ou parcial, dos CRI fora das hipóteses expressamente estabelecidas neste Termo de Securitização;
- (iv) a modificação dos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização; e
- (v) a modificação das características atribuídas aos CRI.

10.3. A assembleia geral dos Titulares dos CRI poderá ser convocada:

- (i) pelo Agente Fiduciário;
- (ii) pela Emissora;
- (iii) pela Devedora; ou



A

m

(iv) por Titulares dos CRI representantes de, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

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

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

- (i) ao Agente Fiduciário;
- (ii) ao representante da Emissora;
- (iii) a um dos Titulares dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes; ou
- (iv) à pessoa designada pela CVM.

10.6. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 10.7., abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das assembleias gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

10.8. Para os fins deste Termo, as deliberações em Assembleia Geral (i) em primeira convocação serão tomadas por Titulares dos CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, enquanto que (ii) em segunda convocação serão tomadas pelos Titulares dos CRI em Circulação representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um CRI presentes na assembleia geral, observado o disposto na Cláusula 10.9., abaixo.

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



Handwritten signature and initials.

10.8.2. O quórum necessário para que assembleia geral, tanto em primeira como em segunda convocação, não declare o vencimento antecipado, nos termos da Cláusula 3.9., acima, deverá ser de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, presentes na assembleia geral.

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

(i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado (inclusive da CCI), inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário, ou outra instituição administradora, vir a assumir a sua administração ou liquidá-lo;

(ii) as despesas com terceiros especialistas, advogados, contadores, Agente Fiduciário, Servicer, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo, mas sem limitação, depósito judicial, arbitragem e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário e/ou e da Emissora e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Emissora dos CRI,



m

bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência;

(iii) as despesas com publicações, notificações, transporte, alimentação, viagens, estadias e demais mencionadas na Cláusula 8.4.7., acima, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão arcadas pelo Patrimônio Separado, desde, sempre que possível, que aprovadas previamente por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado;

(iv) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI, sobre os Créditos Imobiliários e/ou sobre as Garantias;

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

(vi) as despesas previstas na Cláusula 8.4., acima, referentes à remuneração do Agente Fiduciário, bem como aquelas custas e despesas cartorárias em que o Agente Fiduciário venha a incorrer no decorrer da emissão relacionada aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias;

(vii) as despesas incorridas pela Emissora com a depósito, uso, registro e custódia da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários;

(viii) despesas com a atualização e/ou monitoramento de *rating*, em caso de solicitação de manutenção deste serviço pelos Titulares dos CRI; e

(ix) demais despesas previstas em lei ou em regulamentação aplicável como sendo de responsabilidade do Patrimônio Separado.



fl

m

11.2. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora limita-se ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 11.1., acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

11.3. Observado o disposto nas Cláusulas 11.1. e 11.2., acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

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

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

11.3.2. Em razão do disposto na alínea "(ii)" da Cláusula 11.3., acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares do CRI, incluem (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCI; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCI; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

12.1. Serão de responsabilidade dos Investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a



1

W

seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI:

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

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

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

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

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por Investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro de 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a Investidores pessoa física ou pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

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



A m

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

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

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por Investidores pessoas físicas aplica-se aos Investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%.

Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos Investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689). Nesta hipótese, regra geral, os rendimentos auferidos por Investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, aplicam-se as regras de tributação do imposto de renda previstas para os Investidores residentes no país.

A Receita Federal do Brasil divulga lista dos referidos países e jurisdições, atualmente constantes da Instrução Normativa nº 1.037.

Todavia, vale ressaltar que a Lei nº 11.727, adicionou o parágrafo 4º ao artigo 24 da Lei nº 9.430 de 27 de dezembro de 1996, passando a considerar "país ou dependência com tributação



12

m

favorecida” aqueles países cujas legislações não permitam o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

Além disso, a Lei nº 11.727 ainda acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, que os Investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727 e à Instrução Normativa nº 1.037.

(ii) IOF

Ainda, com relação aos Investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a zero. O retorno dos recursos aplicados ao exterior está sujeito ao IOF/Câmbio também está sujeito à alíquota zero. Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Todavia, atualmente, as operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas à alíquota zero.

Nas operações com certificados de recebíveis imobiliários registrados para negociação na BM&FBOVESPA, a retenção do imposto incidente sobre rendimentos e ganhos auferidos por



pessoas físicas ou jurídicas não financeiras titulares de contas individualizadas deve ser efetuada através do próprio sistema.

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

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

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

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

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

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos Investidores constitui receita financeira. Para os Investidores pessoas jurídicas sujeitas ao regime de incidência não-cumulativa, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto nº 5.442/2005.

No caso dos Investidores pessoas jurídicas sujeitas à sistemática cumulativa, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários 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



A

m

decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – PUBLICIDADE

13.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão objeto de publicação no jornal no qual a Emissora divulga suas informações societárias, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sendo certo que, caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo de publicação.

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – REGISTRO DO TERMO

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – RISCOS



AL

ml

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

Fatores Relativos ao Ambiente Macroeconômico

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

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

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

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

(ii) Efeitos da política anti-inflacionária: historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de



h m

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

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

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

(iv) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros: a alta variação das taxas de juros junto aos principais agentes do mercado pode criar ambientes econômicos desfavoráveis e, de igual modo, afetar negativamente a Devedora dos Créditos Imobiliários.

(v) Efeitos da retração no nível da atividade econômica: as operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplimento de pessoas jurídicas, inclusive da Devedora, de seus clientes e da Fiadora.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de



m

juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América e/ou da China podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

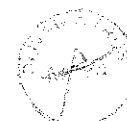
Fatores Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional

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

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

Fatores Relativos a Alterações na Legislação e Regulamentação Tributárias Aplicáveis aos CRI

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



fl

W

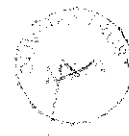
Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda, do IOF ou de demais tributos incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte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

Fatores Relativos à Emissora

(i) Risco da não realização da carteira de ativos: a Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

(ii) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(iii) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora dos Créditos Imobiliários: os CRI são lastreados pela CCI, que representam os Créditos Imobiliários, as quais foram cedidas à Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão e vinculadas aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas no Contrato de Locação, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de



R

m

eventos adversos em relação ao pagamento da Devedora, como aqueles descritos nesta Cláusula entre outros, poderá afetar o pagamento dos CRI pela Emissora.

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

Fatores Relativos à Emissão dos CRI

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

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

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

(iii) Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis



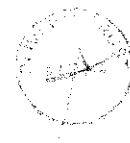
descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez;

(iv) Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos: a ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da Emissão, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

(v) Risco de Integralização dos CRI com Ágio: os CRI poderão ser integralizados pelo Investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo Investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de (i) antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora nas amortizações extraordinárias dos CRI, nos termos previstos neste Termo, hipótese em que o valor a ser recebido pelo Investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Investidores;

(vi) 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;

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



R

m

(viii) Risco em Função da Dispensa de Registro: a Oferta Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

(ix) Risco de amortização extraordinária parcial e/ou resgate antecipado: os CRI poderão ser integralizados pelo Investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo Investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na amortização extraordinária parcial e/ou resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo, hipótese em que o valor a ser recebido pelo Investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Investidores.

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

(xi) Restrição à negociação: os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao período de vedação previsto no artigo 13 da citada instrução.

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

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos deles decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante o disposto no artigo 48, § 3º, da Lei nº 11.101 e a constituição



f

m

do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

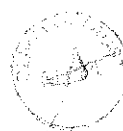
Cabe salientar que a Emissora não possui empregados. O objetivo é evitar que a Emissora gere contingências trabalhistas ou previdenciárias. Neste sentido, todos os serviços necessários para o funcionamento da Emissora são realizados por terceiros contratados, tais como auditores independentes, contadores,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

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

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

(xv) Risco de crédito da Devedora: uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos respectivos Créditos Imobiliários, a capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

(xvi) Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel: o Imóvel encontra-se hipotecado em razão da *Cédula de Crédito Bancário – BNDES Automático* emitido pela Devedora



A

m

em favor do Itaú Unibanco S.A., de modo que a Alienação Fiduciária de Imóvel somente será efetivamente constituída quando da baixa da hipoteca e consequente registro na matrícula do Imóvel. Até o registro da Alienação Fiduciária de Imóvel, a CCI será, para todos os efeitos, sem garantia real imobiliária.

Fatores Relativos à Devedora e ao Empreendimento

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

(ii) Risco de cumprimento de normas ambientais: o Empreendimento, bem como a Devedora e as atividades de seus controladores, e, ainda, as atividades da Fiadora podem sujeitá-las a obrigações ambientais. As despesas operacionais da Devedora podem ser maiores do que as estimadas devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras. Adicionalmente, na qualidade de proprietários ou de operadores das propriedades, a Fiadora, a Devedora e suas Afiliadas podem ser responsabilizadas pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas, inclusive por todos os custos envolvidos. A Devedora e a Fiadora podem, também, serem consideradas responsáveis por outros custos potenciais relativos a substâncias nocivas ou tóxicas (incluindo multas governamentais e danos a pessoas e propriedades), estando ou não ciente de tais acontecimentos. Esses potenciais custos podem ser significativamente altos, podendo consequentemente afetar adversamente a Devedora, a Fiadora e suas Afiliadas.

(iii) Riscos de Desapropriação e Sinistro dos Imóveis: existe o risco de o Empreendimento ser desapropriado pelo poder público, no todo ou parte, bem como de sofrer sinistro total ou parcial durante o prazo desta Emissão, podendo prejudicar, assim, a Cessão Fiduciária de Recebíveis e a Alienação Fiduciária de Imóvel.

(iv) Risco de Vacância do Empreendimento: tendo em vista que os recebíveis oriundos do Empreendimento constituem-se em garantia dos CRI, ainda que a empresa administradora do Empreendimento, a ser contratada, seja ativa e proba na condução da gestão e exploração do Empreendimento, a rentabilidade dos recebíveis poderá sofrer oscilação em caso de vacância do qualquer dos espaços do Empreendimento, pelo período que perdurar a vacância, o que poderá afetar a garantia da Cessão Fiduciária de Recebíveis.



(v) Risco de não Constituição de Garantias: As Garantias ainda não se encontram totalmente constituídas em favor da Emissora, até a data de assinatura deste Termo, tendo-se em vista que os seus respectivos instrumentos ainda não foram registrados, arquivados ou averbados, conforme o caso, perante as entidades competentes nos termos previstos nesses instrumentos, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição, e consequentemente execução, de uma ou mais dessas Garantias, principalmente em decorrência da burocracia e exigências cartoriais.

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. Comunicações: as comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Avenida Nove de Julho, 4.939, 6º andar, conjunto 63

São Paulo – SP

CEP 01407-200

At.: Marcos Ribeiro do Valle Neto e Gerência Financeira

Telefone: +55 (11) 3062.1737 ou +55 (11) 3062.6902

e-mail: monitoramento@habitasec.com.br / mrvalle@habitasec.com.br

Para o Agente Fiduciário:

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



Handwritten signature

Av. das Américas, nº 500, bloco 13, salas 205

Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ

CEP 22640-100

At.: Sra. Antonio Amaro

e-mail: antonio.amaro@oliveiratrust.com.br ou ger1.agente@oliveiratrust.com.br

Tel.: (21) 3514-0000

Fax: (21) 3514-0000

16.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas (i) sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax ou por telegrama, nos endereços mencionados neste Termo ou (ii) por correio eletrônico, com confirmação eletrônica de recebimento, para os Investidores que assim optarem, devendo ser encaminhadas aos endereços eletrônicos que venham a ser oportunamente informados por tais Investidores. Os originais dos documentos enviados por fax deverão ser encaminhados para esses endereços em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

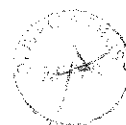
16.2. Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis.

16.3. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

16.4. As Partes declaram que o presente Termo integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

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

16.6. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles



21

relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral.

16.7. 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.

16.8. O Agente Fiduciário e a Emissora não emitirão qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agirem em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário e a Emissora não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações Titulares dos CRI a eles transmitidas, conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Devedora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Devedora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 28, e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – FORO

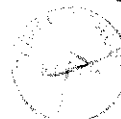
17.1. As Partes deverão envidar seus melhores esforços com o propósito de buscar um entendimento amistoso antes de recorrerem às vias judiciais. Caso não seja possível, fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as dúvidas que vierem a existir sobre o presente Termo de Securitização, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

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

São Paulo, 10 de abril de 2015.

(assinaturas nas próximas páginas)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)



63

(Página de assinaturas 1/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários referente à 43ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., entre a Habitasec Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome: **MARCOS RIBEIRO DO VALE NETO**
RG. 44.858.325-2
CPF. 308.200.418-07
Cargo:

Emissora
Nome:
Cargo:

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



(Página de assinaturas 2/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários referente à 43ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., entre a Habitasec Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

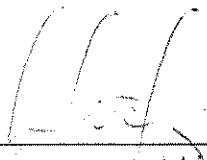
Marcelo Takeshi Yano de Andrade
Procurador

Fernando Nunes Luis
Procurador

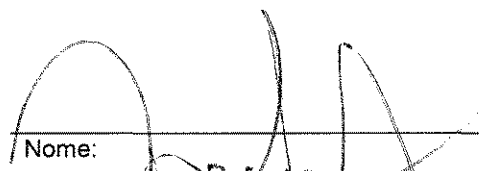


(Página de assinaturas 3/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários referente à 43ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., entre a Habitasec Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Testemunhas:



Nome: **Mara Cristina Lima**
RG nº: **RG: 23.199.917-3**
CPF/MF nº: **CPF: 148.236.208-28**



Nome: **Rafael Ghilarducci**
RG nº: **RG: 92.981.843-0**
CPF/MF nº: **CPF: 299.114.238-32**



(Anexo I do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários referente à 43ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., entre a Habitasec Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 10 de abril de 2015
--------------------------------------	---

SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	-----	--------------------	----------

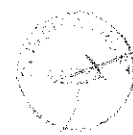
1.EMISSION							
RAZÃO SOCIAL: AMELTUR EMPREENDIMENTOS TURISTICOS LTDA.							
CNPJ/MF: 00.075.539/0001-56							
ENDEREÇO: Avenida Armando Ribeiro, nº 25, parte							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22795-030

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ/MF: 36.113.876/0001-91							
ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 500							
COMPLEMENTO	Bloco 13, Sala 205	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22640-100

3.DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: HOTEL ATLÂNTICO SUL LTDA.							
CNPJ/MF: 42.540.724/0001-78							
ENDEREÇO: Avenida Armando Ribeiro, nº 25, parte							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22795-030

4.TÍTULO							
Contrato de Locação firmado, em 20 de julho de 2007, posteriormente aditado em 10 de abril de 2015, entre a Emissora e a Devedora, por meio do qual a Emissora locou o Imóvel à Devedora, mediante o pagamento de aluguel.							

5.VALOR NOMINAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$32.520.000,00 (trinta e dois milhões e quinhentos e vinte mil reais).							
--	--	--	--	--	--	--	--



6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

O Hotel Atlântico Sul: localizado na Avenida Armando Ribeiro, nº 25, Recreio dos Bandeirantes, CEP 22795-030, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro devidamente descrito na matrícula registrada sob o nº 371058, do 9º Ofício de Imóveis do Rio de Janeiro – Rio de Janeiro.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO

7.1. PRAZO TOTAL	120 (cento e vinte) meses
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$°32.520.000,00 (trinta e dois milhões e quinhentos e vinte mil reais)
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	IPCA/IBGE, anualmente sempre no mês de abril.
7.4. JUROS REMUNERATÓRIOS	Não há.
7.5. DATA DO PRIMEIRO VENCIMENTO	10 de maio de 2015
7.6. DATA DE VENCIMENTO FINAL	10 de abril de 2025.
7.7. ENCARGOS MORATÓRIOS	Multa de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, correção monetária pelo IPCA/IBGE e juros de 1% (um por cento) ao mês.
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal.

8.GARANTIAS

Alienação Fiduciária de Imóvel; Alienação Fiduciária de Quotas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.



(Anexo II do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários referente à 43ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., entre a Habitasec Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CURVA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Cronologia			Evolução do PU do CRI Sênior (R\$)				TAI
Período	Data de Pagamento	Data de Aniversário	Prestação (J + A)	Juros	Amortização	Saldo Devedor	
0		10/04/15				R\$ 337.501,84	
1	12/05/15	10/05/15	R\$ 3.846,00	R\$ 2.302,27	R\$ 1.543,73	R\$ 335.958,11	0,4574
2	12/06/15	10/06/15	R\$ 3.846,21	R\$ 2.291,74	R\$ 1.554,48	R\$ 334.403,63	0,4627
3	14/07/15	10/07/15	R\$ 3.846,14	R\$ 2.281,13	R\$ 1.565,01	R\$ 332.838,62	0,4680
4	12/08/15	10/08/15	R\$ 3.846,11	R\$ 2.270,46	R\$ 1.575,66	R\$ 331.262,96	0,4734
5	14/09/15	10/09/15	R\$ 3.846,13	R\$ 2.259,71	R\$ 1.586,42	R\$ 329.676,54	0,4789
6	14/10/15	10/10/15	R\$ 3.846,17	R\$ 2.248,89	R\$ 1.597,28	R\$ 328.079,26	0,4845
7	12/11/15	10/11/15	R\$ 3.846,23	R\$ 2.237,99	R\$ 1.608,24	R\$ 326.471,02	0,4902
8	14/12/15	10/12/15	R\$ 3.846,32	R\$ 2.227,02	R\$ 1.619,30	R\$ 324.851,72	0,4960
9	12/01/16	10/01/16	R\$ 3.846,08	R\$ 2.215,97	R\$ 1.630,11	R\$ 323.221,61	0,5018
10	12/02/16	10/02/16	R\$ 3.846,17	R\$ 2.204,85	R\$ 1.641,32	R\$ 321.580,29	0,5078
11	14/03/16	10/03/16	R\$ 3.846,26	R\$ 2.193,66	R\$ 1.652,60	R\$ 319.927,69	0,5139
12	12/04/16	10/04/16	R\$ 3.846,01	R\$ 2.182,38	R\$ 1.663,62	R\$ 318.264,07	0,5200
13	12/05/16	10/05/16	R\$ 3.846,06	R\$ 2.171,04	R\$ 1.675,02	R\$ 316.589,05	0,5263
14	14/06/16	10/06/16	R\$ 3.846,08	R\$ 2.159,61	R\$ 1.686,47	R\$ 314.902,58	0,5327
15	12/07/16	10/07/16	R\$ 3.846,06	R\$ 2.148,11	R\$ 1.697,95	R\$ 313.204,62	0,5392
16	12/08/16	10/08/16	R\$ 3.846,31	R\$ 2.136,52	R\$ 1.709,78	R\$ 311.494,84	0,5459
17	13/09/16	10/09/16	R\$ 3.846,18	R\$ 2.124,86	R\$ 1.721,32	R\$ 309.773,52	0,5526
18	13/10/16	10/10/16	R\$ 3.846,30	R\$ 2.113,12	R\$ 1.733,18	R\$ 308.040,33	0,5595
19	14/11/16	10/11/16	R\$ 3.846,04	R\$ 2.101,29	R\$ 1.744,74	R\$ 306.295,59	0,5664
20	13/12/16	10/12/16	R\$ 3.846,30	R\$ 2.089,39	R\$ 1.756,91	R\$ 304.538,68	0,5736
21	12/01/17	10/01/17	R\$ 3.846,17	R\$ 2.077,41	R\$ 1.768,76	R\$ 302.769,92	0,5808
22	14/02/17	10/02/17	R\$ 3.846,24	R\$ 2.065,34	R\$ 1.780,89	R\$ 300.989,03	0,5882
23	14/03/17	10/03/17	R\$ 3.846,19	R\$ 2.053,19	R\$ 1.792,99	R\$ 299.196,04	0,5957
24	12/04/17	10/04/17	R\$ 3.846,01	R\$ 2.040,96	R\$ 1.805,05	R\$ 297.390,99	0,6033
25	12/05/17	10/05/17	R\$ 3.846,01	R\$ 2.028,65	R\$ 1.817,36	R\$ 295.573,63	0,6111
26	13/06/17	10/06/17	R\$ 3.846,15	R\$ 2.016,25	R\$ 1.829,90	R\$ 293.743,73	0,6191
27	12/07/17	10/07/17	R\$ 3.846,13	R\$ 2.003,77	R\$ 1.842,36	R\$ 291.901,37	0,6272
28	14/08/17	10/08/17	R\$ 3.846,24	R\$ 1.991,20	R\$ 1.855,03	R\$ 290.046,34	0,6355
29	12/09/17	10/09/17	R\$ 3.846,16	R\$ 1.978,55	R\$ 1.867,61	R\$ 288.178,73	0,6439
30	13/10/17	10/10/17	R\$ 3.846,18	R\$ 1.965,81	R\$ 1.880,37	R\$ 286.298,37	0,6525
31	14/11/17	10/11/17	R\$ 3.846,27	R\$ 1.952,98	R\$ 1.893,29	R\$ 284.405,07	0,6613



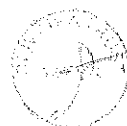
Cronologia			Evolução do PU do CRI Sênior (R\$)				TAI
Período	Data de Pagamento	Data de Aniversário	Prestação (J + A)	Juros	Amortização	Saldo Devedor	
32	12/12/17	10/12/17	R\$ 3.846,15	R\$ 1.940,07	R\$ 1.906,08	R\$ 282.498,99	0,6702
33	12/01/18	10/01/18	R\$ 3.846,08	R\$ 1.927,06	R\$ 1.919,02	R\$ 280.579,98	0,6793
34	15/02/18	10/02/18	R\$ 3.846,05	R\$ 1.913,97	R\$ 1.932,07	R\$ 278.647,90	0,6886
35	13/03/18	10/03/18	R\$ 3.846,04	R\$ 1.900,79	R\$ 1.945,24	R\$ 276.702,66	0,6981
36	12/04/18	10/04/18	R\$ 3.846,03	R\$ 1.887,53	R\$ 1.958,50	R\$ 274.744,16	0,7078
37	14/05/18	10/05/18	R\$ 4.307,57	R\$ 1.874,17	R\$ 2.433,41	R\$ 272.310,75	0,8857
38	12/06/18	10/06/18	R\$ 4.307,82	R\$ 1.857,57	R\$ 2.450,25	R\$ 269.860,50	0,8998
39	12/07/18	10/07/18	R\$ 4.307,65	R\$ 1.840,85	R\$ 2.466,79	R\$ 267.393,70	0,9141
40	14/08/18	10/08/18	R\$ 4.307,58	R\$ 1.824,02	R\$ 2.483,55	R\$ 264.910,15	0,9288
41	12/09/18	10/09/18	R\$ 4.307,57	R\$ 1.807,08	R\$ 2.500,49	R\$ 262.409,66	0,9439
42	15/10/18	10/10/18	R\$ 4.307,58	R\$ 1.790,03	R\$ 2.517,56	R\$ 259.892,11	0,9594
43	13/11/18	10/11/18	R\$ 4.307,58	R\$ 1.772,85	R\$ 2.534,73	R\$ 257.357,38	0,9753
44	12/12/18	10/12/18	R\$ 4.307,77	R\$ 1.755,56	R\$ 2.552,21	R\$ 254.805,17	0,9917
45	14/01/19	10/01/19	R\$ 4.307,61	R\$ 1.738,15	R\$ 2.569,46	R\$ 252.235,71	1,0084
46	12/02/19	10/02/19	R\$ 4.307,81	R\$ 1.720,62	R\$ 2.587,18	R\$ 249.648,53	1,0257
47	12/03/19	10/03/19	R\$ 4.307,81	R\$ 1.702,98	R\$ 2.604,83	R\$ 247.043,70	1,0434
48	12/04/19	10/04/19	R\$ 4.307,82	R\$ 1.685,21	R\$ 2.622,62	R\$ 244.421,08	1,0616
49	14/05/19	10/05/19	R\$ 4.307,80	R\$ 1.667,32	R\$ 2.640,48	R\$ 241.780,60	1,0803
50	12/06/19	10/06/19	R\$ 4.307,68	R\$ 1.649,30	R\$ 2.658,38	R\$ 239.122,22	1,0995
51	12/07/19	10/07/19	R\$ 4.307,67	R\$ 1.631,17	R\$ 2.676,50	R\$ 236.445,73	1,1193
52	13/08/19	10/08/19	R\$ 4.307,68	R\$ 1.612,91	R\$ 2.694,77	R\$ 233.750,95	1,1397
53	12/09/19	10/09/19	R\$ 4.307,68	R\$ 1.594,53	R\$ 2.713,15	R\$ 231.037,81	1,1607
54	14/10/19	10/10/19	R\$ 4.307,81	R\$ 1.576,02	R\$ 2.731,79	R\$ 228.306,02	1,1824
55	12/11/19	10/11/19	R\$ 4.307,79	R\$ 1.557,39	R\$ 2.750,40	R\$ 225.555,61	1,2047
56	12/12/19	10/12/19	R\$ 4.307,77	R\$ 1.538,63	R\$ 2.769,15	R\$ 222.786,47	1,2277
57	14/01/20	10/01/20	R\$ 4.307,69	R\$ 1.519,74	R\$ 2.787,95	R\$ 219.998,52	1,2514
58	12/02/20	10/02/20	R\$ 4.307,68	R\$ 1.500,72	R\$ 2.806,96	R\$ 217.191,56	1,2759
59	12/03/20	10/03/20	R\$ 4.307,67	R\$ 1.481,57	R\$ 2.826,10	R\$ 214.365,46	1,3012
60	14/04/20	10/04/20	R\$ 4.307,78	R\$ 1.462,29	R\$ 2.845,49	R\$ 211.519,97	1,3274
61	12/05/20	10/05/20	R\$ 4.307,71	R\$ 1.442,88	R\$ 2.864,83	R\$ 208.655,15	1,3544
62	15/06/20	10/06/20	R\$ 4.307,79	R\$ 1.423,34	R\$ 2.884,45	R\$ 205.770,70	1,3824
63	14/07/20	10/07/20	R\$ 4.307,71	R\$ 1.403,66	R\$ 2.904,04	R\$ 202.866,66	1,4113
64	12/08/20	10/08/20	R\$ 4.307,77	R\$ 1.383,85	R\$ 2.923,92	R\$ 199.942,74	1,4413
65	14/09/20	10/09/20	R\$ 4.307,66	R\$ 1.363,91	R\$ 2.943,76	R\$ 196.998,98	1,4723
66	14/10/20	10/10/20	R\$ 4.307,68	R\$ 1.343,83	R\$ 2.963,85	R\$ 194.035,13	1,5045
67	12/11/20	10/11/20	R\$ 4.307,68	R\$ 1.323,61	R\$ 2.984,07	R\$ 191.051,07	1,5379
68	14/12/20	10/12/20	R\$ 4.307,72	R\$ 1.303,25	R\$ 3.004,47	R\$ 188.046,60	1,5726
69	12/01/21	10/01/21	R\$ 4.307,68	R\$ 1.282,76	R\$ 3.024,92	R\$ 185.021,68	1,6086
70	12/02/21	10/02/21	R\$ 4.307,77	R\$ 1.262,12	R\$ 3.045,64	R\$ 181.976,04	1,6461
71	12/03/21	10/03/21	R\$ 4.307,64	R\$ 1.241,35	R\$ 3.066,30	R\$ 178.909,74	1,6850
72	13/04/21	10/04/21	R\$ 4.307,70	R\$ 1.220,43	R\$ 3.087,27	R\$ 175.822,47	1,7256



Cronologia			Evolução do PU do CRI Sênior (R\$)				TAI
Período	Data de Pagamento	Data de Aniversário	Prestação (J + A)	Juros	Amortização	Saldo Devedor	
73	12/05/21	10/05/21	R\$ 4.307,74	R\$ 1.199,37	R\$ 3.108,37	R\$ 172.714,11	1,7679
74	14/06/21	10/06/21	R\$ 4.307,75	R\$ 1.178,17	R\$ 3.129,58	R\$ 169.584,53	1,8120
75	13/07/21	10/07/21	R\$ 4.307,70	R\$ 1.156,82	R\$ 3.150,88	R\$ 166.433,65	1,8580
76	12/08/21	10/08/21	R\$ 4.307,72	R\$ 1.135,33	R\$ 3.172,39	R\$ 163.261,26	1,9061
77	14/09/21	10/09/21	R\$ 4.307,73	R\$ 1.113,69	R\$ 3.194,04	R\$ 160.067,21	1,9564
78	13/10/21	10/10/21	R\$ 4.307,65	R\$ 1.091,90	R\$ 3.215,75	R\$ 156.851,46	2,0090
79	12/11/21	10/11/21	R\$ 4.307,69	R\$ 1.069,96	R\$ 3.237,73	R\$ 153.613,74	2,0642
80	14/12/21	10/12/21	R\$ 4.307,71	R\$ 1.047,88	R\$ 3.259,84	R\$ 150.353,90	2,1221
81	12/01/22	10/01/22	R\$ 4.307,71	R\$ 1.025,64	R\$ 3.282,08	R\$ 147.071,82	2,1829
82	14/02/22	10/02/22	R\$ 4.307,66	R\$ 1.003,25	R\$ 3.304,41	R\$ 143.767,41	2,2468
83	14/03/22	10/03/22	R\$ 4.307,63	R\$ 980,71	R\$ 3.326,92	R\$ 140.440,49	2,3141
84	12/04/22	10/04/22	R\$ 4.307,66	R\$ 958,01	R\$ 3.349,65	R\$ 137.090,85	2,3851
85	12/05/22	10/05/22	R\$ 4.307,74	R\$ 935,16	R\$ 3.372,57	R\$ 133.718,27	2,4601
86	14/06/22	10/06/22	R\$ 4.307,67	R\$ 912,16	R\$ 3.395,51	R\$ 130.322,77	2,5393
87	12/07/22	10/07/22	R\$ 4.307,62	R\$ 889,00	R\$ 3.418,63	R\$ 126.904,14	2,6232
88	12/08/22	10/08/22	R\$ 4.307,70	R\$ 865,68	R\$ 3.442,02	R\$ 123.462,12	2,7123
89	13/09/22	10/09/22	R\$ 4.307,65	R\$ 842,20	R\$ 3.465,46	R\$ 119.996,66	2,8069
90	13/10/22	10/10/22	R\$ 4.307,70	R\$ 818,56	R\$ 3.489,14	R\$ 116.507,52	2,9077
91	14/11/22	10/11/22	R\$ 4.307,69	R\$ 794,76	R\$ 3.512,93	R\$ 112.994,58	3,0152
92	13/12/22	10/12/22	R\$ 4.307,64	R\$ 770,79	R\$ 3.536,84	R\$ 109.457,74	3,1301
93	12/01/23	10/01/23	R\$ 4.307,65	R\$ 746,67	R\$ 3.560,99	R\$ 105.896,75	3,2533
94	14/02/23	10/02/23	R\$ 4.307,72	R\$ 722,37	R\$ 3.585,35	R\$ 102.311,40	3,3857
95	14/03/23	10/03/23	R\$ 4.307,67	R\$ 697,92	R\$ 3.609,75	R\$ 98.701,65	3,5282
96	12/04/23	10/04/23	R\$ 4.307,68	R\$ 673,29	R\$ 3.634,39	R\$ 95.067,26	3,6822
97	12/05/23	10/05/23	R\$ 4.307,73	R\$ 648,50	R\$ 3.659,23	R\$ 91.408,03	3,8491
98	13/06/23	10/06/23	R\$ 4.307,65	R\$ 623,54	R\$ 3.684,11	R\$ 87.723,92	4,0304
99	12/07/23	10/07/23	R\$ 4.307,73	R\$ 598,41	R\$ 3.709,32	R\$ 84.014,60	4,2284
100	14/08/23	10/08/23	R\$ 4.307,72	R\$ 573,11	R\$ 3.734,62	R\$ 80.279,98	4,4452
101	12/09/23	10/09/23	R\$ 4.307,70	R\$ 547,63	R\$ 3.760,07	R\$ 76.519,91	4,6837
102	13/10/23	10/10/23	R\$ 4.307,73	R\$ 521,98	R\$ 3.785,75	R\$ 72.734,16	4,9474
103	14/11/23	10/11/23	R\$ 4.307,72	R\$ 496,16	R\$ 3.811,56	R\$ 68.922,60	5,2404
104	12/12/23	10/12/23	R\$ 4.307,70	R\$ 470,16	R\$ 3.837,54	R\$ 65.085,06	5,5679
105	12/01/24	10/01/24	R\$ 4.307,69	R\$ 443,98	R\$ 3.863,71	R\$ 61.221,35	5,9364
106	15/02/24	10/02/24	R\$ 4.307,69	R\$ 417,62	R\$ 3.890,07	R\$ 57.331,28	6,3541
107	12/03/24	10/03/24	R\$ 4.307,67	R\$ 391,08	R\$ 3.916,59	R\$ 53.414,70	6,8315
108	12/04/24	10/04/24	R\$ 4.307,71	R\$ 364,37	R\$ 3.943,34	R\$ 49.471,36	7,3825
109	14/05/24	10/05/24	R\$ 4.307,69	R\$ 337,47	R\$ 3.970,22	R\$ 45.501,13	8,0253
110	12/06/24	10/06/24	R\$ 4.307,71	R\$ 310,39	R\$ 3.997,32	R\$ 41.503,81	8,7851
111	12/07/24	10/07/24	R\$ 4.307,70	R\$ 283,12	R\$ 4.024,58	R\$ 37.479,23	9,6969
112	13/08/24	10/08/24	R\$ 4.307,69	R\$ 255,66	R\$ 4.052,03	R\$ 33.427,20	10,8114
113	12/09/24	10/09/24	R\$ 4.307,68	R\$ 228,02	R\$ 4.079,66	R\$ 29.347,54	12,2046



Cronologia			Evolução do PU do CRI Sênior (R\$)				TAI
Período	Data de Pagamento	Data de Aniversário	Prestação (I + A)	Juros	Amortização	Saldo Devedor	
114	14/10/24	10/10/24	R\$ 4.307,68	R\$ 200,19	R\$ 4.107,48	R\$ 25.240,06	13,9960
115	12/11/24	10/11/24	R\$ 4.307,68	R\$ 172,17	R\$ 4.135,51	R\$ 21.104,55	16,3847
116	12/12/24	10/12/24	R\$ 4.307,68	R\$ 143,96	R\$ 4.163,72	R\$ 16.940,84	19,7290
117	14/01/25	10/01/25	R\$ 4.307,67	R\$ 115,56	R\$ 4.192,11	R\$ 12.748,72	24,7456
118	12/02/25	10/02/25	R\$ 4.307,69	R\$ 86,97	R\$ 4.220,72	R\$ 8.528,00	33,1070
119	12/03/25	10/03/25	R\$ 4.307,68	R\$ 58,17	R\$ 4.249,50	R\$ 4.278,50	49,8300
120	10/04/25	10/04/25	R\$ 4.307,69	R\$ 29,19	R\$ 4.278,50	R\$ 0,00	100,0000



(Anexo III do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários referente à 43ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., entre a Habitasec Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

**DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI PARA OS FINS DO PARÁGRAFO ÚNICO
DO ARTIGO 23 DA LEI Nº 10.931**

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Instituição Custodiante**"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral Com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*", firmado em 10 de abril de 2015 ("**Escritura de Emissão de CCI**"), pelo qual foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário de Série Única e Número 001 ("**CCI**"), **DECLARA**, que 10 de abril de 2015 procedeu (i) nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, a custódia a Escritura de Emissão de CCI, bem como (ii) nos termos parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, o registro o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 43ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., sociedade anônima com sede na Avenida Nove de Julho, nº 4.939, conjunto 31, bairro Jardim Europa, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.304.427/0001-58 ("**Habitasec**"), firmado em 10 de abril de 2015, por meio do qual a, Habitasec instituiu o REGIME FIDUCIÁRIO sobre as CCI, conforme Cláusula Nona do referido Termo de Securitização.

São Paulo, 10 de abril de 2015.

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

Instituição Custodiante

Nome:

Cargo:



(Anexo IV do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários referente à 43ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., entre a Habitasec Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3355, 26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrito perante o Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas – CNPJ/MF sob o nº 13.220.493/0001-17, neste ato representado na forma do seu Estatuto Social ("**Coordenador Líder**"), na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 43ª série da 1ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A. ("**Emissão**"), companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nove de Julho, nº 4.939, 6º andar, conjunto 63, Torre Europa, CEP 01407-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 ("**Emissora**"), nos termos da Instrução CVM nº 476 e da Instrução CVM nº 414, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o agente fiduciário da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, 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, 10 de abril de 2015.

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Coordenador Líder

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:



74

R

m

