

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 153ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A

Pelo presente instrumento particular, as partes:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, cj. 52, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como "Partes" e, individualmente, como "Parte")

RESOLVEM firmar este *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 153ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.* ("Termo de Securitização"), para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) representados pela CCI (conforme abaixo definida) e a correspondente emissão dos CRI (conforme abaixo definido) pela Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514/97"), com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476/09"), e com as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas a seguir.

" <u>Agente Fiduciário</u> " ou	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
" <u>Instituição Custodiante</u> ":	LTDA. , acima qualificada.
" <u>Alienação Fiduciária de Ações</u> ":	A alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Devedora, de titularidade da BR Partners Outlet Premium Fundo de Investimento

	em Participações – Multiestratégia constituída em favor da Emissora, por meio da formalização do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, em garantia das Obrigações Garantidas.
<u>"Alienação Fiduciária de Imóvel":</u>	A alienação fiduciária da Fração Ideal do Imóvel, outorgada pela Devedora em favor da Emissora, por meio da formalização do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, em garantia das Obrigações Garantidas.
<u>"Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa":</u>	A possibilidade de amortização extraordinária antecipada parcial das Debêntures em circulação, pela Devedora, limitado a 98% (noventa e oito por cento), do Valor Nominal Unitário das Debêntures, a contar da primeira data de integralização das Debêntures, dos Créditos Imobiliários das Debêntures, mediante o pagamento à Emissora do valor correspondente à parcela do valor nominal unitário atualizado das Debêntures ou ao saldo do valor nominal unitário atualizado das Debêntures, conforme o caso, a ser amortizado, acrescido (i) da remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira data de integralização das Debêntures ou desde a última data de pagamento da remuneração das Debêntures, conforme aplicável, o que ocorrer por último até a data do pagamento do resgate; (ii) dos encargos moratórios previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; e (iii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e dos documentos relacionados aos CRI.
<u>"Assembleia de Titulares de CRI":</u>	A assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Treze deste Termo de Securitização.
<u>"Atualização Monetária":</u>	o Valor Nominal Unitário dos CRI não será corrigido monetariamente.
<u>"B3 (Segmento CETIP UTM)"</u>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (Segmento CETIP UTM).
<u>"Banco Liquidante":</u>	Banco Itaú-Unibanco S.A., responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.
<u>"Boletim de Subscrição":</u>	Cada boletim de subscrição por meio do qual os Titulares de CRI

	subcreverão os CRI.
"CCI":	1 (uma) Cédulas de Crédito Imobiliário emitidas pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários Debêntures.
"Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios":	A cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, outorgada pela Devedora, em favor da Emissora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, em garantia das Obrigações Garantidas.
"Código Civil Brasileiro":	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
"Conta Centralizadora":	A conta corrente nº nº35819-7, agência 7307, do Banco Itaú, de titularidade da Emissora, na qual os Créditos Imobiliários serão pagos.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Ações":	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças</i> , por meio do qual foi formalizada a Alienação Fiduciária de Ações.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel":	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> , por meio do qual foi formalizada a Alienação Fiduciária de Imóvel.
"Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios":	O <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , por meio do qual foi formalizada a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
"Contrato de Distribuição":	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, em Regime de Melhores Esforços, da 153ª Série, da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.</i> , celebrado entre a Emissora e o Coordenador Líder, por meio do qual a Emissora contratou o Coordenador Líder para realizar a distribuição dos CRI.
"Coordenador Líder":	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 3.335,

26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.220.493/0001-17.

"Créditos Imobiliários":

Os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

"CRI":

Os certificados de recebíveis imobiliários da 153ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97.

"CRI em Circulação":

Para fins de quórum, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora ou a Devedora possuir em tesouraria ou que sejam de forma direta ou indireta de propriedade da Emissora, da Devedora e de seus controladores ou de qualquer controlada ou coligada, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora, da Devedora ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora, bem como dos seus diretores, conselheiros e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau.

"CVM":

Comissão de Valores Mobiliários.

"Data de Integralização":

A data da 1ª (primeira) integralização dos CRI pelos investidores.

"Datas de Pagamento dos CRI"

Conforme fluxo de pagamentos constante do Anexo II deste Termo.

"Debêntures":

40.000 (quarenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, emitidas pela Devedora por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, em série única, no valor total de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões).

"Devedora":	BR PARTNERS OUTLET BRASÍLIA S.A. , sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.355, conjunto 261, 26º andar, Bairro Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.961.265/0001-80.
"Dia(s) Útil(eis)":	Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
"Direitos Creditórios":	Os direitos creditórios, presentes ou futuros, cedidos fiduciariamente à Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas, oriundos da exploração da Fração Ideal, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades.
"Documentos da Operação":	Significam os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; (vi) este Termo de Securitização; (vii) o Contrato de Distribuição; e (viii) os Boletins de Subscrição.
"Emissão":	A presente emissão de CRI, a qual constitui a 153ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;
"Emissora":	HABITASEC SECURITIZADORA S.A. , acima qualificada.
"Escritura de Emissão de CCI":	<i>O Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, celebrado entre a Emissora, a Instituição Custodiante e a Devedora, por meio do qual a CCI foi emitida pela Emissora para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários.</i>
"Escritura de Emissão de Debêntures":	<i>O Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da BR Partners Outlet Brasília S.A.,</i>

celebrado, em 19 de junho de 2019, entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures e a Emissora, na qualidade de debenturista, por meio do qual as Debêntures foram emitidas.

"Escrutador":

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

"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado":

Qualquer um dos eventos previstos no item 10.1 abaixo, os quais ensejarão a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, se aplicável.

"Eventos de Vencimento Antecipado"

São os eventos que poderão gerar o vencimento antecipado das Debêntures, conforme previstos no item 6.1. da Escritura de Emissão de Debêntures, que, uma vez configurados, observados os prazos de cura estabelecidos em cada uma das hipóteses, conforme aplicável, geram a obrigação de pagamento do valor nominal unitário atualizado ou do saldo do valor nominal unitário atualizado das Debêntures em circulação, de forma automática ou não, conforme previsto no item 6.2. da Escritura de Emissão de Debêntures, devendo a Devedora pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o valor correspondente ao saldo devedor atualizado dos CRI vinculados aos respectivos Créditos Imobiliários, acrescido, conforme o caso, de valores e parcelas em atraso, além de quaisquer despesas relacionadas aos CRI vencidas e não pagas, apurado na data do efetivo pagamento, calculado na forma e nas condições estabelecidas neste Termo de Securitização.

"Fundo de Reserva":

O fundo de reserva a ser constituído pela Devedora, nos termos do item 4.14.2. da Escritura de Emissão de Debêntures, na data da primeira integralização das Debêntures, no montante inicial de R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais) em garantia do cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito das Debêntures e dos CRI, valor este que deverá ser aplicado pela Emissora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, nos Investimentos Permitidos, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão

automaticamente o Fundo de Reserva. Os recursos que excederem o volume necessário para cumprir com o Fundo de Reserva deverão ser transferidos pela Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis após o pagamento da respectiva parcela dos CRI, para a conta de livre movimentação da Devedora, conforme o caso, desde que não esteja em curso um inadimplemento das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito das Debêntures e dos CRI, e respeitada a ordem de aplicação dos recursos da Cascata de Pagamentos, conforme definido abaixo.

O Fundo de Reserva deverá corresponder, a todo e qualquer momento, até o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito das Debêntures e dos CRI, ao montante equivalente ao valor da última parcela vencida de remuneração das Debêntures.

"Fração Ideal":

A fração ideal de 28,23% (vinte e oito inteiros e vinte e três centésimos por cento) do Imóvel.

"Garantias":

A Alienação Fiduciária de Ações, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, o Fundo de Reserva, quando mencionados em conjunto.

"BR Partners":

BR PARTNERS OUTLET BRASÍLIA S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.355, conjunto 261, 26º andar, Bairro Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.961.265/0001-80.

"IGP-M/FGV":

Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

"Imóvel":

O imóvel objeto da matrícula nº 10.682, do Registro de Imóveis, Registro de Títulos e Documentos, Civil das Pessoas Jurídicas e de Interdição e Tutelas da Comarca de Alexânia, Estado do Goiás, devidamente descrito na aludida matrícula, no qual está localizado na Rodovia BR 060, KM22, Setor Industrial, município de Alexânia, Estado de Goiás, CEP 72.930-000 no qual foi construído o empreendimento imobiliário denominado "*Outlet Premium Brasília*" ("Empreendimento").

<u>"Instrução CVM nº 414/04":</u>	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM nº 358/02":</u>	Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM nº 476/09":</u>	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM nº 539/13":</u>	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM nº 583/16":</u>	Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016.
<u>"Investidores Profissionais", "Investidores" ou "Investidor":</u>	Os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539/13;
<u>"Investimentos Permitidos":</u>	Instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco ou operações compromissadas com liquidez diária, emitidas por instituições financeiras de primeira linha.
<u>"IPCA/IBGE":</u>	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
<u>"Lei das Sociedades por Ações":</u>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<u>"Lei nº 10.931/11":</u>	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
<u>"Lei nº 9.514/97":</u>	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
<u>"Obrigações Garantidas":</u>	Em conjunto, (i) todas as obrigações assumidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo, mas não se limitando, à obrigação de pagamento do valor nominal unitário das Debêntures, da remuneração das Debêntures, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como nos demais Documentos da Operação, em especial, mas sem se limitar, ao

	pagamento dos valores devidos na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do item 6.1. da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) de todos os custos e despesas incorridos em relação à Emissão e à operação de securitização dos Créditos Imobiliários inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das garantias a eles vinculadas, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais.
<u>"Oferta Pública Restrita":</u>	A distribuição pública dos CRI, que será realizada com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;
<u>"Patrimônio Separado":</u>	O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI e pelas Garantias, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados.
<u>"Regime Fiduciário":</u>	Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, o regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, pelas Garantias, pela Conta Centralizadora, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado.
<u>"Remuneração":</u>	A remuneração dos CRI, composta pelos juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme previstos no item 5.1.3. abaixo.
<u>"Resgate Antecipado Facultativo":</u>	A possibilidade de resgate antecipado facultativo total, pela Devedora a qualquer momento, a contar da primeira data de integralização das Debêntures, dos Créditos Imobiliários mediante o pagamento à Emissora do valor correspondente ao valor nominal unitário atualizado das Debêntures ou ao saldo do valor nominal unitário atualizado das Debêntures, conforme o caso, a ser resgatado, acrescido (i) da remuneração das Debêntures, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira data de integralização das Debêntures ou desde a última data de pagamento da remuneração das Debêntures, conforme aplicável, o que ocorrer por último até a data do pagamento do resgate; (ii) dos

	encargos moratórios previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; e (iii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e dos documentos relacionados aos CRI.
<u>"Termo de Securitização"</u> ou <u>"Termo"</u> :	O presente <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 153ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.</i>
<u>"Titulares de CRI"</u> :	Os detentores de CRI, a qualquer tempo.
<u>"Valor Nominal Unitário dos CRI"</u> :	O valor nominal unitário dos CRI, de R\$ 1.000,00 (um mil reais), na data de emissão.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VINCULAÇÃO DOS 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 de sua 1ª emissão, da 153ª série, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI têm, na data de emissão dos CRI, o valor total de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) conforme Anexo I deste Termo.

3.2. A CCI representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI se encontra custodiada na Instituição Custodiante, e a CCI será devidamente registrada na B3 (Segmento CETIP UTM), na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/11.

3.3. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram adquiridos pela Emissora em razão da subscrição das Debêntures.

3.4. A Emissora pagará à Devedora, pela aquisição dos Créditos Imobiliários, o valor nominal unitário das Debêntures, por Debênture integralizada, desde que cumpridas as condições precedentes, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.5. Nos termos do item 5.1 e 5.2 da Escritura de Emissão de Debêntures é admitida a realização de

Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa ou de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures.

3.6. Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da emissão das Debêntures serão destinados, integral e exclusivamente, para a aquisição da fração ideal de 28,23% (vinte e oito inteiros e vinte e três centésimos por cento) do empreendimento imobiliário denominado "Outlet Premium Brasília" ("Empreendimento Alvo"), conforme previsto no item 3.5.1. da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.8. Qualquer eventual alteração com relação aos Empreendimentos Alvo dependerá de prévia e expressa aprovação por parte dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral e deverá ser precedida de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, que deverá, conforme venha a ser alterada, ser levada a arquivamento na Junta Comercial do Estado de São Paulo, na forma da legislação aplicável, à este Termo, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário.

4. CLÁUSULA QUARTA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1. Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

1. Emissão: 1ª;
1. Série: 153ª;
2. Quantidade de CRI: 40.000 (quarenta mil);
3. Forma: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade o extrato de posição de custódia expedido pela B3 (Segmento CETIP UTM), em nome do respectivo titular dos CRI, enquanto estiverem custodiados eletronicamente na B3 (Segmento CETIP UTM). Adicionalmente, será admitido como comprovante de titularidade o extrato emitido pelo Escriturador com base nas informações fornecidas pela B3 (Segmento CETIP UTM);
4. Valor Total dos CRI: R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais);
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais);
6. Prazo da Emissão: 405 (quatrocentos e cinco) dias contados da Data Emissão
7. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário não será corrigido monetariamente;

8. Juros Remuneratórios: correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pelo segmento CETIP UTVM da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3 (Segmento CETIP UTVM)”), no informativo diário disponível na página de Internet (www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano calculados conforme item 5.1.3. abaixo;
9. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: O saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado em uma única parcela e os valores devidos a título de Remuneração serão pagos em parcelas mensais e sucessivas, a partir de 26 de julho de 2019, de acordo com os valores e datas indicados na tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
11. Regime Fiduciário: Sim;
12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3 (Segmento CETIP UTVM);
13. Data de Emissão: 19 de junho de 2019;
15. Local de Emissão: São Paulo – SP;
16. Data de Vencimento Final: 28 de julho de 2020;
17. Taxa de Amortização: Percentuais estipulados de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
18. Garantia flutuante e Coobrigação da Emissora: Não há;
19. Classificação de risco: Não há;
20. Garantias: Alienação Fiduciária de Ações; Alienação Fiduciária de Imóvel; Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Fundo de Reserva; e
21. Riscos: Conforme Cláusula Vinte deste Termo de Securitização.

4.2. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para o pagamento do valor referente ao da aquisição dos Créditos Imobiliários, observado o quanto

previsto no item 3.4., acima.

4.3. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI serão depositados diretamente na Conta Centralizadora.

4.4. Os CRI desta Emissão não serão objeto de classificação de risco por empresa de *rating*.

4.5. A arrecadação dos Créditos Imobiliários deverá obedecer à seguinte ordem de prioridade, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior ("Cascata de Pagamentos"):

- (i) despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data da remuneração mensal programada;
- (ii) Juros Remuneratórios sobre o valor nominal unitário dos CRI;
- (iii) Amortização do CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização, e encargos moratórios eventualmente incorridos;
- (iv) recomposição do Fundo de Reserva, se necessário, observada a regra de constituição do mesmo nos termos do item 4.14.2. e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures; e
- (v) liberação de eventual excedente para a Devedora.

4.6. A Emissora poderá realizar a amortização extraordinária facultativa parcial dos CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI e poderá realizar o resgate antecipado facultativo total dos CRI em circulação a qualquer momento.

4.7. A Emissora deverá obrigatoriamente amortizar extraordinariamente de forma parcial, ou resgatar antecipadamente de forma total os CRI, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, quais sejam, na hipótese de um Evento de Vencimento Antecipado, de Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa, de Resgate Antecipado Facultativo ou na hipótese de recebimento de indenização do seguro patrimonial em decorrência de sinistro envolvendo o Imóvel.

4.7.1. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses do item 4.7. acima para promover a amortização extraordinária parcial ou o resgate antecipado total dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização de maneira unilateral no ambiente da B3 (Segmento CETIP UTMV). Neste caso, a Emissora deverá comunicar aos Titulares de CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3 (Segmento CETIP UTMV), a ocorrência do evento que ensejará a amortização extraordinária parcial ou o resgate antecipado total dos CRI, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento.

4.7.2. Considerando que, em determinadas hipóteses, a Emissora dependerá, previamente, de

deliberação dos Titulares de CRI para determinação de um Evento de Vencimento Antecipado, os Titulares de CRI eventualmente dissidentes estarão plenamente vinculados à decisão dos demais Titulares de CRI, caso o quórum de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização seja obedecido.

5. CLAUSULA QUINTA – REMUNERAÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI farão jus ao pagamento dos juros remuneratórios a contar da Data de Integralização (conforme definido), conforme apuração descrita nos itens abaixo.

5.2. A remuneração dos CRI, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI é composta por juros remuneratórios de 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pelo segmento CETIP UTVM da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3 (Segmento CETIP UTVM)”), no informativo diário disponível na página de Internet (www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano (“Remuneração dos CRI”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI ou desde a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, se houver, o que ocorrer por último, (“Data de Início da Remuneração dos CRI”) até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão. Juros remuneratórios e a amortização de principal dos CRI serão pagos conforme previsto no Anexo II ao presente Termo de Securitização (“Data de Pagamento”). A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator Juros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração, devida na data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

onde:

Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, desde a data de início do respectivo Período de Capitalização

(inclusive), até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

n = número total de Taxas DI-Over, consideradas na apuração do produtório, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI-Over, variando de "1" até "n"; e

TDI_k = Taxa DI-Over, de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada da seguinte forma:

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

onde:

DI_k = Taxa DI-Over, de ordem "k", divulgada pela 83, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Fator Spread = calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

Spread = 1,50 (um inteiro e cinquenta centésimos); e

DP = (i) número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, se houver, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro.

O cálculo da Remuneração está sujeito às seguintes observações:

o fator resultante da expressão (1 + TDI_k) é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;

efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDI_k), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por

diante até o último considerado;

uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

o fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

para a aplicação de DIk será sempre considerado a Taxa DI divulgada com 5 (cinco) Dias Úteis de defasagem em relação à data efetiva de cálculo, por exemplo: para cálculo no dia 15, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 10, 11, 12, 13 e 14 e 15 são Dias Úteis;

Define-se "Período de Capitalização" como o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI, ou na eventual data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, se houver, (inclusive), o que ocorrer por último, e termina na próxima data de pagamento da Remuneração (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

5.3. Observado o disposto na cláusula abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e/ou a Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

5.4. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 15 (quinze) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência da Taxa DI"), ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures por proibição legal ou judicial, será utilizado seu substituto legal ou, na sua falta, será utilizada a taxa de juros média ponderada pelo volume das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais, apurados pelo Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC ("Taxa SELIC") ou, na sua falta, será utilizado seu substituto legal até que a Taxa DI volte a ser divulgada ou seja novamente permitida sua utilização. Na falta do substituto legal da Taxa SELIC, o Agente Fiduciário dos CRI deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI (na forma e prazos estipulados no Termo de Securitização) para que os titulares de CRI definam, observado o disposto no Termo de Securitização e de comum acordo com a Securitizadora, o novo parâmetro de remuneração dos CRI, e consequentemente dos CRI, a ser aplicado, que deverá ser aquele que

melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, devendo ser realizada na mesma data uma Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar da mesma forma que tal matéria foi tratada na respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 8 abaixo. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração dos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e/ou a Debenturista quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures e, consequentemente, para os CRI. Caso a Taxa DI ou a Taxa SELIC conforme o caso, volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI prevista acima, referida assembleia não será realizada, e a Taxa DI ou a Taxa SELIC conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão.

5.5. Caso, (i) na Assembleia Geral de Titulares de CRI prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração dos CRI e, consequentemente dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização; (ii) a Companhia não concorde com o novo parâmetro de remuneração dos CRI e, consequentemente dos CRI, estabelecido da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI; ou (iii) não seja possível, por falta de quórum, a instalação da Assembleia Geral de Titulares de CRI prevista acima, a Companhia deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI mediante notificação ao debenturista a ser enviada em até 3 (três) meses contados da Assembleia Geral de Titulares do CRI, pelo seu respectivo saldo do Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada pro rata temporis, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração dos CRI, será utilizado para a apuração de "TDI" o valor da última Taxa DI divulgada oficialmente, observadas ainda as demais disposições previstas nesta Escritura de Emissão para fins de cálculo da Remuneração dos CRI ("Resgate Antecipado Obrigatório").

5.6. Os pagamentos dos CRI referentes aos valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 (Segmento CETIP UTM). Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3 (Segmento CETIP UTM) nas datas de pagamento dos CRI, os pagamentos serão realizados por meio do Escriutor. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou juros sobre o valor a ser recebido pelo respectivo Titular de CRI.

5.7. O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora nos termos da Cláusula Dezesseis abaixo, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

5.8. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa aos CRI (inclusive, referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora no âmbito deste Termo de Securitização), sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de pagamento não seja Dia Útil.

6. CLÁUSULA SEXTA – DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

6.1. Os CRI serão depositados para distribuição primária e negociação secundária na B3 (Segmento CETIP UTM), sendo a distribuição primária realizada com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476/09.

6.2. Os CRI serão objeto da Oferta Pública Restrita, em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09.

6.2.1. A Oferta Pública Restrita é destinada apenas a Investidores Profissionais.

6.2.2. O início da distribuição pública será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição e do artigo 7-A da Instrução CVM nº 476/09.

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

6.2.4. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores, devendo os Investidores por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração a ser prevista no Boletim de Subscrição e a ser prevista na declaração de investidor profissional dos Titulares de CRI, atestando que estão cientes de que, dentre outras questões: (i) a Oferta Pública Restrita não foi registrada na CVM; e (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

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

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

do seu encerramento, 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 476/09.

6.3.2. Caso a Oferta Pública Restrita não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder realizará a comunicação à CVM com os dados disponíveis à época, complementando-os semestralmente até o seu encerramento, observado que a subscrição dos CRI objeto da Oferta Restrita deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contado da data de início da oferta.

6.4. Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Pública Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de cada subscrição ou aquisição pelo Investidor.

6.4.1. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Profissionais, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro 1976, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor, e apresente prospecto da referida oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

6.5. Observado o item 6.3. acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado, devendo a Emissora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09.

6.6. As declarações a serem emitidas pelo Coordenador Líder, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante, encontram-se anexas ao presente Termo de Securitização como Anexos IV, V, VI e VII, respectivamente.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

7.1. Os CRI serão subscritos e integralizados na forma do item 7.1.1 abaixo, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os Investidores.

7.1.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser informada pela Emissora no respectivo Boletim de Subscrição, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI.

7.1.2. A integralização da totalidade dos CRI será realizada via B3 (Segmento CETIP UTM).

8. CLÁUSULA OITAVA – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

8.1. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, vinculados ao presente Termo de Securitização, as Garantias e a Conta Centralizadora.

8.1.1. O Regime Fiduciário instituído pela Emissora será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/11 e nos termos da declaração constante do Anexo VII deste Termo de Securitização.

8.2. Os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora sujeitos ao Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Emissora e passarão a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, até o pagamento integral dos CRI.

8.3. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora estão isentos e imunes 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 aos quais estão vinculados.

8.4. A CCI, os Créditos Imobiliários e as Garantias, objeto do Regime Fiduciário, responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização, estando imunes a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

9. CLÁUSULA NONA – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

9.2. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.2.1. A Emissora declara que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Instituição Custodiante a guarda e conservação de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) cópia simples (PDF) do instrumento que formaliza a constituição dos Créditos Imobiliários, assim como caberá ao Agente Fiduciário a guarda e conservação de cópias simples (PDFs) dos Documentos da Operação;

(ii) a custódia de uma via original de cada Documento da Operação será realizada pela Emissora; e

(iii) a cobrança dos Créditos Imobiliários será realizada pela Emissora.

9.3. A totalidade do patrimônio da Emissora responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do referido Patrimônio Separado.

9.3.1. Na hipótese de existência de rendimentos dos recursos depositados no Patrimônio Separado, a Emissora realizará o repasse destes rendimentos líquidos de tributos à Devedora, respeitada a ordem de aplicação de recursos da Cascata de Pagamentos.

10. CLÁUSULA DEZ – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

(i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

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

(iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

(iv) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, à Instituição Custodiante e/ou ao Agente Fiduciário, nas datas previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias

relativas aos Créditos Imobiliários;

(v) falta de cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanada em 15 (quinze) dias contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário; ou

(vi) não substituição do Agente Fiduciário no prazo previsto no item 12.6 abaixo, sendo que, nessa hipótese, não haverá a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, e sim a imediata obrigação da Emissora de convocar Assembleia de Titulares de CRI, nos termos do item 13.2 abaixo.

10.1.1. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

10.1.2. A Emissora obriga-se, no caso de ocorrência de um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, auxiliar e continuar gerenciando a Conta Centralizadora até que ela seja efetivamente substituída nessas funções. Além disso, a Emissora obriga-se a fornecer qualquer informação e assinar todos os documentos necessários para a realização das substituições da Conta Centralizadora em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

10.2. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário (exceto no caso da alínea "vi" do item 10.1 acima), este deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. A referida Assembleia de Titulares de CRI deverá ser realizada no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação do edital de convocação.

10.3. Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada no item 10.2 acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado pela própria Emissora ou por nova securitizadora, fixando-se, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da nova instituição administradora nomeada, se aplicável.

10.3.1. A deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pela maioria dos Titulares de CRI presentes na Assembleia de Titulares de CRI. A não realização da referida Assembleia de Titulares de CRI, por qualquer motivo, no prazo de 30 (trinta) dias mencionado acima será interpretada como manifestação favorável à liquidação do Patrimônio Separado.

10.4. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários, da CCI, das Garantias e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários, as Garantias e os eventuais recursos da Conta Centralizadora que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários, das Garantias e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários, as Garantias e os eventuais recursos da Conta Centralizadora eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

10.5. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado, e/ou ainda os recursos em resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e Garantias, serão entregues em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se os Titulares de CRI, conforme o caso, a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro ou pelos Titulares de CRI com relação à cobrança dos referidos Créditos Imobiliários derivados da CCI e dos demais Documentos da Operação, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, aos CRI serão dados os Créditos Imobiliários na proporção detida por cada um deles. Adicionalmente, a cada CRI será dada em dação em pagamento a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI (exceto pelos Créditos Imobiliários), na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

11. CLÁUSULA ONZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

11.1. A Emissora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e dos Documentos da Operação, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, das Garantias e da Conta Centralizadora, em benefício dos Titulares de CRI;
- (v) os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora, a existência de qualquer fato que a impeça ou restrinja seu direito de celebrar este Termo de Securitização e os Documentos da Operação de que seja parte;
- (vi) não existem procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização e os Documentos da Operação;
- (vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (viii) este Termo de Securitização e os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

11.2. A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação nos termos da Cláusula Dezesseis deste Termo de Securitização. Adicionalmente, informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

11.3. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou, baseada nos Documentos da Operação, os documentos relacionados aos CRI para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas ao Investidor e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização.

11.4. A Emissora notificará imediatamente os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

11.5. Adicionalmente, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Emissora cumprirá as seguintes obrigações dispostas no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09:

- (i) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
- (ii) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- (iii) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (iv) manter os documentos mencionados no inciso "iii" acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
- (v) observar as disposições da Instrução CVM nº 358/02, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (vi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM nº 358/02, comunicando imediatamente ao Agente Fiduciário e ao Coordenador Líder; e
- (vii) fornecer as informações solicitadas pela CVM.

11.6. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização 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.

11.7. Sempre que solicitado pelos Titulares de CRI, por escrito e com prazo de antecedência de 20 (vinte) Dias Úteis, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI. Os Titulares de CRI poderão solicitar tais relatórios diretamente ao Agente Fiduciário, que os receberá da Emissora mensalmente, até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, referentes ao mês imediatamente anterior.

12. CLÁUSULA DOZE – AGENTE FIDUCIÁRIO

12.1. O Agente Fiduciário receberá diretamente da Emissora, às custas da Devedora, durante o período de vigência dos CRI, o valor anual de R\$ 16.000,00 (dezesseis mil reais), sendo que a 1ª (primeira) parcela deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da primeira de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais parcelas deverão ser pagas no mesmo dia nos anos subsequentes.

12.1.1. Caso a Emissora ou a Devedora atrasem o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 12.1. acima, estarão sujeitas a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo mesmo índice de reajuste dos CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

12.1.2. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da data de integralização pela IPCA/IBGE, ou em caso de indisponibilidade, adotando-se, os mesmos critérios de substituição desse índice, conforme previsto neste Termo de Securitização.

12.1.3. A remuneração definida acima, será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando.

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

12.1.5. As parcelas foram acrescidas de (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS); (iv) CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido); (v) IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte); e (vi) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário.

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

- (a) aceitar integralmente as condições previstas neste Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- (b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução CVM nº 583/16;
- (c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída,

conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 11 da Instrução CVM nº 583/16;

- (d) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (e) que verificou a legalidade e a ausência de vícios na operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora neste Termo de Securitização; e
- (f) que nesta data atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo III deste Termo de Securitização.

12.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização devendo permanecer no exercício de suas funções até a data de vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

12.4. São obrigações do Agente Fiduciário:

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (b) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (c) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no art. 7º da Instrução CVM 583/16 para deliberar sobre sua substituição;
- (d) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, baseado nas informações prestadas pela Emissora, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (f) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização, e seus respectivos aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Instrução CVM 583/16, sobre inconsistências ou omissões de

27 / 61

que tenha conhecimento;

- (h) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela companhia sobre o assunto;
- (i) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (j) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, baseado nas informações prestadas pela Emissora, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
- (k) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (l) intimar a Devedora a reforçar a garantia dada, conforme aplicável, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (m) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Devedora, do garantidor ou do coobrigado, conforme o caso;
- (n) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do patrimônio separado;
- (o) verificar anualmente a suficiência das garantias prestadas, (i) em relação ao Imóvel, conforme apresentação de laudos, conforme descrito no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) em relação às quotas alienadas fiduciariamente, conforme valor do patrimônio líquido da sociedade à época; (iii) em relação à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios E ao Fundo de Reserva conforme informações prestadas pela Emissora, na data de 31 de dezembro de cada ano, comparando tais valores ao saldo devedor dos CRI;
- (p) adicionalmente, em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 02/19, o Agente Fiduciário poderá, às expensas do Patrimônio Separado ou, caso este não possua recursos suficientes para arcar com estes custos, deverá ser arcado pela Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o laudo apresentado do(s) bem(s) dado(s) em garantia;
- (q) convocar, quando necessário, a Assembleia de Titulares de CRI, na forma do art. 10 da Instrução CVM 583/16;

J
E

/

✓

- (r) comparecer à Assembleia de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (s) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços;
- (t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e
- (u) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas as Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II, da Instrução CVM 583/16.

12.5. Na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, este deve ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação da Assembleia de Titulares de CRI.

12.5.1. A Assembleia de Titulares de CRI destinada à escolha do novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário, podendo também ser convocada pela Emissora ou por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

12.5.2. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no caput, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

12.6. Os Titulares de CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da distribuição pública, em assembleia especialmente convocada para esse fim. Aplica-se à assembleia referida neste item o disposto no subitem 12.5.1. acima. A substituição do agente fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante. Juntamente com a comunicação, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e as demais informações exigidas no caput e § 1º do art. 5º da Instrução CVM nº 583/16.

12.7. O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

12.8. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

12.9. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Assembleia de Titulares de CRI, exceto se de outra forma estabelecida neste Termo.

13. CLÁUSULA TREZE – ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI

13.1. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares de CRI que poderá ser instalada de forma presencial ou virtual, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse dos Titulares de CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares de CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstas nesta Cláusula Treze.

13.1.1. São exemplos de matérias de interesse dos Titulares de CRI: (i) despesas da Emissão não previstas neste Termo de Securitização; (ii) direito de voto dos Titulares de CRI e alterações de quóruns da Assembleia de Titulares de CRI; (iii) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste; (iv) substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (v) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (vi) discussões envolvendo as Garantias; e (vii) alterações nas características dos CRI, entre outros.

13.2. A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos respectivos CRI em Circulação.

13.3. Deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI toda vez que a Emissora tiver que exercer ativamente, renunciar ou de qualquer outra forma se manifestar em relação aos seus direitos e obrigações relativos aos Créditos Imobiliários, às Garantias, aos Documentos da Operação e/ou aos recursos oriundos da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

13.3.1. A Assembleia de Titulares de CRI mencionada no item 13.3 deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se, desde que respeitados os 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para segunda convocação da referida Assembleia de Titulares de CRI, cujo quorum deve corresponder ao quorum estabelecido nos itens 13.10 ou 13.11 deste Termo, conforme o caso, exceto se de outra forma estabelecida neste Termo de Securitização.

13.3.2. Após tomar conhecimento da definição tomada pelos Titulares de CRI, seja através do Agente Fiduciário ou por conta própria, a Emissora deverá exercer seus direitos e se manifestar, conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma estabelecida neste Termo de Securitização.

13.4. Aplicar-se-á à Assembleia de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

13.5. A Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação.

13.6. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

13.7. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Titulares de CRI.

13.8. O Agente Fiduciário comparecerá à Assembleia de Titulares de CRI e prestará aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

13.9. A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao Agente Fiduciário; (ii) ao representante da Emissora; ou (iii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI.

13.10. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, todas as deliberações, serão tomadas, em qualquer convocação, com quorum simples de aprovação equivalente a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI em Circulação presentes na referida Assembleia de Titulares de CRI.

13.11. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, as matérias relativas: (i) às Datas de Pagamento dos CRI; (ii) à forma de cálculo do saldo devedor atualizado dos CRI, da Remuneração, da amortização de principal dos CRI e da parcela bruta dos CRI (conforme o caso); (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) aos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures, (v) a quaisquer renúncias ou alterações aos termos e condições previstos nos documentos de constituição das Garantias, (vi) ao Resgate Antecipado Facultativo; e/ou (vii) às Assembleias de Titulares de CRI previstas nesta Cláusula Treze; deverão ser aprovadas seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente; por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

13.12. As Assembleias de Titulares de CRI serão realizadas no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias a contar da data de publicação

31 / 61

do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia de Titulares de CRI nos termos da primeira convocação, sempre que possível.

13.13. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia de Titulares de CRI a que comparecerem todos os Titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

13.14. Qualquer alteração a este Termo de Securitização, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia de Titulares de CRI, nos termos e condições aqui previstos. Fica desde já dispensada Assembleia de Titulares de CRI para deliberar a alteração deste Termo de Securitização, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 (Segmento CETIP UTM); (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; (iv) decorrer de correção de erro formal; ou (v) já permitidas expressamente neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii), (iv) e (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

13.15. As atas lavradas das assembleias gerais serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, e publicada nos jornais em que a Emissora divulga suas informações societárias.

14. CLÁUSULA QUATORZE – DESPESAS DA EMISSÃO

14.1. Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 9.514/97 e nos atos e instruções emanados pela CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, será devido à Emissora, durante o todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração, no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) ao mês, atualizada anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga à Emissora no 1º(primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na data de verificação dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI ("Taxa de Administração").

14.1.1. A remuneração definida no item 14.1 continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários inadimplidos,

remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

14.1.2. Caso a Devedora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista no item 14.1, estará sujeita a multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

14.1.3. Os valores referidos no item 14.1 serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

14.1.4. Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis e/ou sobre os empreendimentos edificadas nos respectivos Imóveis, poderá a Emissora fazê-lo, com recursos do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, ficando a Devedora obrigada a reembolsá-la das quantias despendidas, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, sob pena de, sobre tais quantias, incidir os encargos moratórios previstos no Contrato de Cessão e no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme aplicável. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nos termos desta Cláusula deverão ser aprovadas pelo quórum definido no item 13.10 acima.

14.2. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

(a) As despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários;

(b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, agente escriturador, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário e/ou da Emissora e/ou relacionados a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos Titulares dos CRI. No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário poderá solicitar garantia aos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, 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, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia do Investidor para cobertura do risco da sucumbência;

(c) as despesas com publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral de Titulares de CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens e estadias, contatos telefônicos e/ou conference call, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário e da Emissora, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado;

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

(e) as eventuais taxas e 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 recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;

(f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;

(g) as despesas referentes à remuneração do Agente Fiduciário no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), 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;

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

(i) despesas com a eventual contratação de empresa de rating, caso a referida contratação venha

a ser solicitada pelos Titulares dos CRI ou por qualquer nova regulamentação;

(j) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e

(k) demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

14.3. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei n.º 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 14.2 acima, tais despesas desde que, sempre que possível, previamente aprovadas, serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

14.3.1. As despesas do Patrimônio Separado serão arcadas pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI que remuneram os CRI objeto desta Emissão, conforme o presente Termo de Securitização.

14.4. Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto no item 14.3 acima, são de responsabilidade dos titulares dos CRI: e

(i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 14.2 acima;

(ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e

(iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, observado o disposto no item 4.5.2 da Escritura de Emissão de Debêntures.

14.5. No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, 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, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

14.6. Aporte de Recursos. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a

salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que esse Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

14.7. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora às Devedoras, conforme sua proporção sobre os Créditos Imobiliários à época, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos às Devedoras, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

15. CLÁUSULA QUINZE – DAS GARANTIAS

15.1. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, que gozarão das Garantias descritas abaixo. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

15.2. Os Créditos Imobiliários contarão com as seguintes garantias, previstas em instrumentos em apartado:

- (i) Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (ii) Alienação Fiduciária de Ações;
- (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e
- (iv) Fundo de Reserva;

15.3. Os instrumentos que formalizam a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão fiduciária de Direitos Creditórios serão constituídos em até 120 (cento e vinte) dias contados da data de integralização das Debêntures.

15.4. Os valores arrecadados com a excussão ou execução de qualquer uma das Garantias deverão:

- a) em primeiro lugar, pagar todas as despesas incorridas com a excussão ou execução das Garantias;
- b) em segundo lugar, pagar o saldo devedor das Obrigações Garantidas;

15.4.1. Após o pagamento de todas as Obrigações Garantidas, caso exista saldo remanescente, este será creditado em favor dos outorgantes das Garantias, na proporção das garantias por eles prestadas

16. CLÁUSULA DEZESSEIS - PUBLICIDADE

16.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as Assembleias de Titulares de CRI, deverão ser veiculados na forma de avisos no jornal "O Dia", obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sem prejuízo do disposto no item 13 acima, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas direta ou indiretamente pela Devedora. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a data de emissão dos CRI, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.

16.1.1. A publicação mencionada no item 16.1. acima estará dispensada quando for feita divulgação em pelo menos 1 (um) portal de notícias com página na rede mundial de computadores, que disponibilize, em seção disponível para acesso gratuito, a informação em sua integralidade.

16.2. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM, cujos custos serão arcados pelos próprios prestadores desta Cláusula com recursos que não sejam do Patrimônio Separado.

16.3. As atas lavradas das assembleias apenas serão encaminhadas à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, não sendo necessário a sua publicação em jornais de grande circulação, salvo se os Titulares de CRI deliberarem pela publicação de determinada ata, observado o quórum da referida Assembleia, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas diretamente ou indiretamente pela Devedora.

17. CLÁUSULA DEZESSETE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

17.1. Tributação: Serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI:

(a) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004 ("Lei nº 11.033/2004"), de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) quando os investimentos

forem realizados com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; (ii) 20% (vinte por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; (iii) 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) dias até 720 (setecentos e vinte) dias; e (iv) 15% (quinze por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 (setecentos e vinte e um) dias. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 65 da Lei 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração, conforme artigo 76, inciso I da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995 ("Lei nº 8.981/1995"). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei n.º 11.033/2004. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Os investidores qualificados como pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, II, da Lei n.º 8.981/1995. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei n.º 8.981/1995, com a redação dada pela Lei 9.065/1995.

Na hipótese de investimento em CRI realizado por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento) no período compreendido entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019 com base na Lei n.º 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. No caso das cooperativas de crédito, a alíquota da CSLL é de 17% (dezessete por cento) para o período entre 1º de outubro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, sendo reduzida a 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas do Imposto de Renda segundo o artigo 28, parágrafo 10 da Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997. Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010.

(b) IOF

Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio")

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4.373/2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota de zero por cento no ingresso e à alíquota de zero por cento no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007. 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 até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações ocorridas após esta eventual alteração.

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

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto n.º 6.306/2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

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

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa da Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS") e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), estão potencialmente sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente, para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015.

18. CLÁUSULA DEZOITO – REGISTRO DO TERMO

18.1. O Termo de Securitização será entregue para registro à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/11, para que seja declarado pela Instituição Custodiante o Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora, nos termos das declarações constantes do Anexo VII deste Termo de Securitização.

19. CLÁUSULA DEZENOVE – NOTIFICAÇÕES

19.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os endereços abaixo, e serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, nos endereços abaixo, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via e-mail.

Se para a Emissora:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.,

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, cj. 52

São Paulo – SP

CEP: 01451-902

At.: Marcos Ribeiro do Valle Neto

E-mail: mrvalle@habitasec.com.br

Se para o Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.277, 2º andar, conjunto 202

São Paulo – SP

CEP: 01452-000

At.: Flavio Scarpelli / Eugênia Souza

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br; pu@vortex.com.br (para fins de precificação de ativos)

20. CLÁUSULA VINTE – RISCOS

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

RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E AO CENÁRIO ECONÔMICO

(i) Recente Desenvolvimento da Securitização Imobiliária. A securitização de Créditos Imobiliários é uma modalidade de operação recente no Brasil. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

Na hipótese de a Emissora ser declarada inadimplente com relação à Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos créditos integrantes do Patrimônio Separado. Em Assembleia de Titulares de CRI, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações da Emissora perante os Investidores.

(ii) Credores Privilegiados (MP 2.158-35). A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que "*as normas estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*". Em seu parágrafo único, ela prevê que permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.

Apesar de a Emissora ter instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora por meio deste Termo de Securitização, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, que a Emissora, eventualmente venham a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com os Titulares de CRI sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, da CCI, das Garantias e dos recursos oriundos da Conta Centralizadora não venham a ser suficientes para o pagamento integral do saldo devedor dos CRI atualizado após o pagamento das obrigações da Emissora.

(iii) Inflação. No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças na política cambial, eleições presidenciais, etc.) ocorreram novos "repiques" inflacionários. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no país, ocasionando desemprego e eventualmente elevando a taxa de inadimplência.

(iv) Política Monetária. O governo federal influencia as taxas de juros praticadas na economia uma vez que estas se constituem um dos principais instrumentos de política monetária utilizado. Historicamente, esta política tem sido instável, havendo grande variação nas taxas praticadas. A política monetária brasileira possui como função regular a oferta de moeda no país e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do governo federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva, os investimentos se retraem e assim, via de regra, eleva o desemprego e aumenta os índices de inadimplência.

(v) Ambiente Macroeconômico Internacional. O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção de risco do Brasil e 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 emergentes, especialmente na 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 brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em resultado da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país como também economia dos países desenvolvidos como os Estados Unidos interferem consideravelmente o mercado brasileiro.

Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes, os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos e causam uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentassem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente, como no exterior, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionarem uma redução ou falta de liquidez para os CRI.

FATORES DE RISCO 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 representados integralmente pela CCI. 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 de Titulares de CRI, os Titulares de 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 de 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 representados integralmente pela CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, a CCI, as Garantias e os recursos oriundos da Conta Centralizadora principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá impactar negativamente no retorno de investimento esperado pelo Investidor.

(iii) Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por Certificados de Recebíveis Imobiliários. A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão. No que se refere aos

riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização imobiliária atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o CRI vinculado a este Termo de Securitização.

(iv) Manutenção do Registro de Companhia Aberta. A atuação da Emissora como securitizadora de emissões de certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o CRI vinculado a este Termo de Securitização.

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

(vi) A Importância de uma Equipe Qualificada. A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade da Emissora de geração de resultado, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o CRI vinculado a este Termo de Securitização.

RISCOS RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

(i) Risco Tributário. O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Hoje, os rendimentos auferidos por investidores estão isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária,

eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores. Ademais, existe divergência sobre a tributação aplicável aos ganhos obtidos pelos Investidores em caso de alienação, havendo certas correntes que defendem a tributação segundo a escala decrescente aplicável aos investimentos de renda fixa, e outras que defendem a alíquota de 15%. De qualquer forma, dependendo da interpretação que se firmar com relação ao assunto, o Investidor poderá sofrer uma tributação maior ou menor em eventuais ganhos que obtenham na alienação de seus CRI.

(ii) **Baixa Liquidez no Mercado Secundário:** Em função de sua natureza, os CRI distribuídos no mercado de capitais brasileiro são valores mobiliários pouco homogêneos, uma vez que possuem alto valor nominal e longos prazos de vencimento, sofrendo a concorrência dos títulos públicos e privados de curto prazo. Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez ou nenhuma liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

(iii) **Riscos de Insuficiência das Garantias:** No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, Emissora terá que iniciar o procedimento de execução judicial das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra os Titulares de CRI poderão ser afetados. Ainda, que o valor atribuído inicialmente as Garantias, não sofreram análise por empresa especializada, não podendo ser aferido a seu valor ou suficiência.

(iv) **Risco em Função da Dispensa de Registro:** A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

(v) **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 certificados de recebíveis imobiliários, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(vi) **Quórum de deliberação em Assembleia de Titulares de CRI:** Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria dos presentes na respectiva assembleia, e, em certos casos, exigem quórum mínimo ou qualificado estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável, não

havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia de Titulares de CRI. Além disso, a operacionalização de convocação, instalação e realização de Assembleias Gerais poderá ser afetada negativamente em razão da pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os titulares dos respectivos CRI.

(vii) Patrimônio Líquido Insuficiente da Emissora: Conforme previsto no parágrafo único do artigo 12 da Lei 9.514, a totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Em tais hipóteses, o patrimônio da Securitizadora poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI.

(viii) Risco Decorrente de Ações Judiciais: Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Devedora ou dos garantidores, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, dentre outras, o que pode afetar negativamente a capacidade da Devedora ou dos garantidores em efetuar os pagamentos devidos no âmbito dos CRI ou manter as Garantias válidas e eficazes, conforme o caso.

(ix) Demais Riscos relacionados às Garantias: Caso ocorra o inadimplemento de qualquer Obrigação Garantida, a Emissora poderá executar as Garantias para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Adicionalmente, a Emissora poderá executar todas e quaisquer garantias outorgadas à ela em garantia das Obrigações Garantidas, simultaneamente ou em qualquer ordem, seguindo as deliberações dos Titulares de CRI, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, respeitados os limites estipulados no respectivo contrato de garantia. Nessa hipótese, o valor obtido com a execução forçada das Garantias poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização, e, conseqüentemente poderia afetar de forma adversa e negativa os Titulares de CRI. Ademais, o procedimento de excussão das Garantias pode durar muito tempo e não se concretizar no prazo desejado pelos Titulares de CRI.

Os instrumentos que formalizam a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária de Direitos serão constituídos em até 120 (cento e vinte) dias contados da data de integralização das Debêntures. Adicionalmente, a constituição de referidas garantias, mediante registro no competente Registro de Imóveis e no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, não é condição para a liquidação financeira dos CRI. Sendo assim, como a subscrição e integralização dos CRI ocorrerá sem que tenha ocorrido o registro das referidas garantias de acordo com o previsto na legislação aplicável para sua constituição, os Titulares de CRI assumirão o risco de que eventual excussão dessa garantia seja prejudicada pela ausência de tal registro.

(x) Capacidade da devedora de honrar suas obrigações / Risco de crédito da Devedora: O pagamento da Remuneração e a amortização integral dos CRI depende fundamentalmente do pagamento integral e pontual, pela Devedora, dos respectivos Créditos Imobiliários. A ocorrência de eventos internos e/ou externos que

afetem a capacidade econômica financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e, consequentemente, a capacidade do Patrimônio Separado de honrar o fluxo de pagamento dos CRI estabelecido neste Termo.

(xi) Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos: A Devedora poderá manifestar à Emissora a sua intenção de realizar o pagamento antecipado total ou parcial das Debêntures mediante notificação enviada à Emissora constando a data na qual pretendem exercer a sua faculdade de realizar o pagamento antecipado total ou parcial das Debêntures. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente nas hipóteses de vencimento antecipado estabelecidas na Escritura de Emissão das Debêntures. A ocorrência de pagamento antecipado facultativo ou das hipóteses de vencimento antecipado estabelecidas na Escritura de Emissão das Debêntures acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI. Deste modo, o pré-pagamento total ou parcial dos CRI pode gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

(xii) Risco com relação ao setor de atuação da Devedora: As instabilidades econômicas, políticas e financeiras do Brasil e no mundo podem afetar a Devedora negativamente.

(xiii) Risco de desvalorização do Imóvel: O investimento nos CRI deve levar em consideração o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde está localizado o Imóvel. A análise do potencial econômico da região deve circunscrever-se não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução desse potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do Imóvel. Adicionalmente, a desvalorização de um imóvel pode ser ocasionada por diversos fatores, incluindo: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel, e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros. Qualquer tipo de desvalorização no valor do Imóvel poderá impactar a excussão das Garantias e, consequentemente, o retorno aos Titulares dos CRI.

(xiv) 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.

21. CLÁUSULA VINTE E UM – DISPOSIÇÕES GERAIS

21.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

21.3. Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização; (ii) pela Emissora; e (iii) pelo Agente Fiduciário, exceto se disposto de outra forma neste Termo.

21.3.1. Adicionalmente, as Partes concordam que os Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de anuência dos Titulares de CRI, conforme previsto no item 13.14. acima.

21.4. Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

21.5. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

22. CLÁUSULA VINTE E DOIS – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

22.1. Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

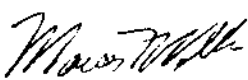
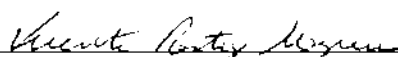
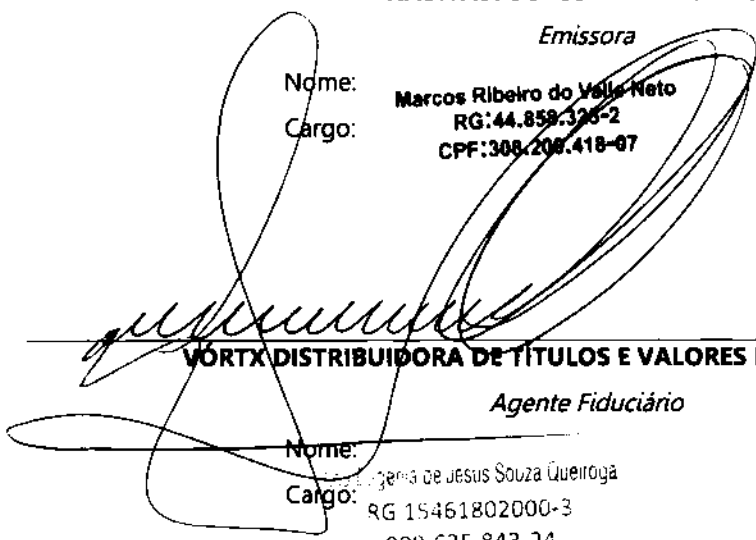
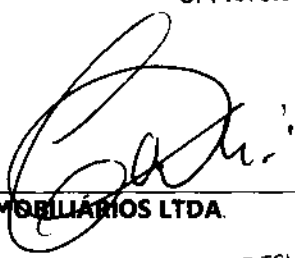
22.2. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

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

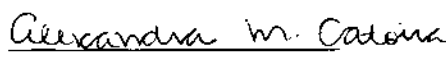
São Paulo, 19 de junho de 2019.

[Fim do documento. Seguem páginas de assinaturas.]





HABITASEC SECURITIZADORA S.A
Emissora
Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto
RG: 44.859.325-2
CPF: 308.208.418-07
Nome: Vicente Postiga Nogueira
RG: 877836
CPF: 076.811.148-07


VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário
Nome: Juliana de Jesus Souza Queiroga
RG: 15461802000-3
CPF: 009.635.843-24
Nome: CAROLINE TSUCHIYA SILVA
RG: 36.289.610-0
CPF: 381.514.668-20

TESTEMUNHAS


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


Nome: Carolina de Oliveira Nogueira Dias
RG: 28.280.757-3
CPF: 345.124.538-81

J
E

✓

ANEXO I
CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 19/06/2019.
--	--

SÉRIE	BR PARTNERS	NÚMERO	00001	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ: 09.304.427/0001-58					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar					
CEP	01451-902	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ: 22.610.500/0001-88					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.277, 2º andar, conjunto 202					
CEP	01452-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: BR PARTNERS OUTLET BRASÍLIA S.A.					
CNPJ: 31.961.265/0001-80					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.355, conjunto 261, 26º andar					
CEP	04538-133	CIDADE	São Paulo	UF	SP

4. TÍTULO					
Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da BR PARTNERS OUTLET BRASÍLIA S.A., firmado em 19 de junho de 2019, no valor de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) "Escritura de Emissão de Debêntures".					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais)
--

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	404 (quatrocentos e quatro) dias contados da data de emissão das Debêntures.
Valor de Principal	R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais)
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será corrigido

	monetariamente.
Juros Remuneratórios	As Debêntures farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pelo segmento CETIP UTVM da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("<u>B3 (Segmento CETIP UTVM)</u>"), no informativo diário disponível na página de internet (www.b3.com.br) ("<u>Taxa DI</u>"), acrescida de uma sobretaxa equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano ("<u>Remuneração das Debêntures</u>"), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização das Debêntures ou desde a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, se houver, o que ocorrer por último, ("<u>Data de Início da Remuneração das Debêntures</u>") até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão das Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento. A fórmula está definida na Escritura de Emissão de Debêntures.
Data de Vencimento Final	27 de julho de 2020.
Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Extraordinária Facultativa	Admitida a realização de resgate antecipado facultativo total ou amortização extraordinária facultativa parcial das Debêntures em circulação, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures.
Aquisição Facultativa	Não é admitida a aquisição facultativa das Debêntures.
Encargos Moratórios	Multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido.
Periodicidade de Pagamento	Ressalvadas as hipóteses previstas na Cláusula V e na Cláusula VI da Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em uma única parcela e os valores devidos a título de remuneração serão pagos em

	parcelas mensais e sucessivas de acordo com os valores e datas indicados na tabela constante do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures.
Local de Pagamento	Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.
Garantias Reais Imobiliárias	Não há.

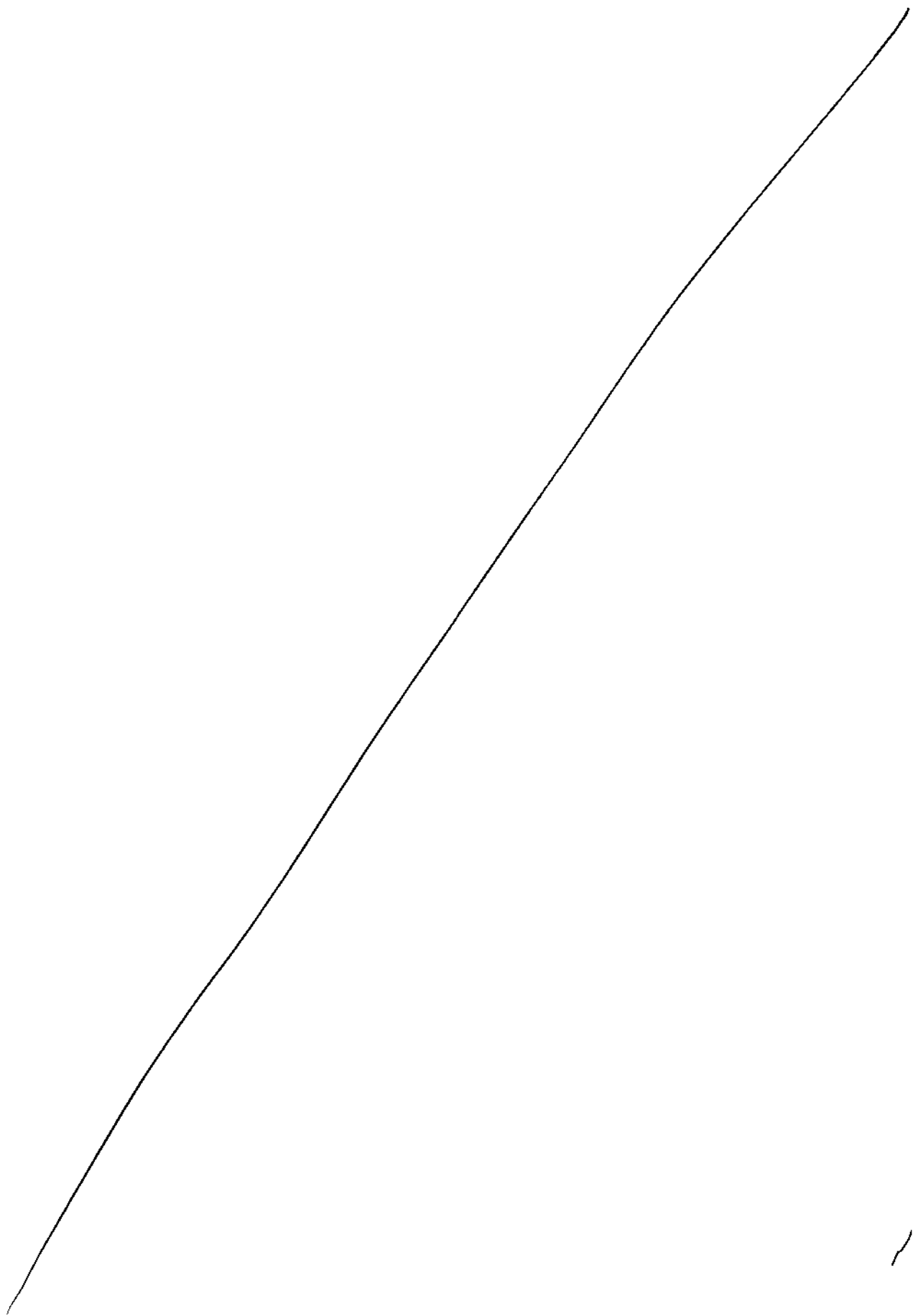
ANEXO II
FLUXO DE PAGAMENTOS DOS CRI

Período:	Data de Vencimento do CRI	Saldo Devedor (Principal)	Preço Unitário (P.U.) (SDi)	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros
Emissão	19/06/2019	R\$40.000.000,00	R\$1.000,00		
1	27/08/2019	R\$40.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
2	26/09/2019	R\$40.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
3	28/10/2019	R\$40.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
4	26/11/2019	R\$40.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
5	27/12/2019	R\$40.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
6	28/01/2020	R\$40.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
7	27/02/2020	R\$40.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
8	26/03/2020	R\$40.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
9	28/04/2020	R\$40.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
10	26/05/2020	R\$40.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
11	26/06/2020	R\$40.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
12	28/07/2020	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

ANEXO III

OUTRAS EMISSÕES COM A ATUAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Tipo	Operação	Valor	Quantidade	Taxa Juros	Indicador	Emissão	Vencimento	Realização	Garantias
CRI	68ª Série da 1ª Emissão PORTO QUALITY	R\$ 22.400.000,00	22.400	10,500%	IPC-A	17/08/2016	17/08/2020	Adimplente	Aval, AF Imóvel, CF Recebíveis, Regime Fiduciário, Fundo de Reserva, Fundo de Obra
CRI	70ª Série da 1ª Emissão CRI DEB EVN I - SÉRIE 70	R\$ 200.000.000,00	200.000	2,400%	CDI	24/11/2016	25/11/2019	Adimplente	AF Quotas, Regime Fiduciário
CRI	71ª Série da 1ª Emissão CRI SHOPPING PARQUE BARUERI	R\$ 31.250.000,00	31.250	8,280%	IPC-A	07/11/2016	09/11/2031	Adimplente	AF Imóvel, AF Quotas, CF Recebíveis, Regime Fiduciário, Fundo de Despesas
CRI	72ª Série da 1ª Emissão SHOPPING PARQUE BARUERI	R\$ 31.250.000,00	31.250	8,280%	IPC-A	07/11/2016	09/11/2031	Adimplente	AF Imóvel, AF Quotas, CF Recebíveis, Regime Fiduciário
CRI	74ª Série da 1ª Emissão CRI DEB MDL	R\$ 65.000.000,00	65.000	2,000%	CDI	08/05/2017	25/05/2020	Adimplente	AF Quotas, CF Recebíveis, Regime Fiduciário, CF Direitos Creditórios
CRI	75ª Série da 1ª Emissão CCB SUMMER	R\$ 13.150.000,00	13.150	10,500%	IPC-A	30/11/2016	30/11/2020	Adimplente	AF Imóvel, AF Quotas, Regime Fiduciário
CRI	76ª Série da 1ª Emissão CRI CCB BNI	R\$ 25.000.000,00	25.000	8,000%	CDI	15/12/2016	22/06/2020	Adimplente	Aval, AF Imóvel, AF Quotas, CF Recebíveis, Regime Fiduciário, AF Apólos
CRI	83ª Série da 1ª Emissão HABITASEC - CRI DEB ARATUÇARIA	R\$ 6.200.000,00	6.200	12,000%	IPC-A	07/07/2017	15/07/2024	Adimplente	AF Apólos, CF Conta Centralizadora
CRI	84ª Série da 1ª Emissão CRI CCB HELBOR - SÉRIE 84	R\$ 100.000.000,00	100.000	1,800%	CDI	16/05/2017	17/05/2021	Adimplente	Fiança, AF Imóvel, Regime Fiduciário, Fundo de Reserva, CF Créditos
CRI	86ª Série da 1ª Emissão CRI SAO JOSE	R\$ 60.000.000,00	60.000	12,000%	ICPM	09/08/2017	20/08/2022	Adimplente	Fiança, Regime Fiduciário, Coobrigação, AF Apólos, CF Direitos Creditórios
CRI	89ª Série da 1ª Emissão CRI DEB IBIRAPITANGA CRELHEIRA	R\$ 6.200.000,00	6.200	12,000%	IPC-A	07/07/2017	15/07/2024	Adimplente	Regime Fiduciário, AF Apólos, CF Conta Centralizadora
CRI	95ª Série da 1ª Emissão CRI TENDA - SÉRIE 95	R\$ 7.458.000,00	7.458	9,000%	IPC-A	28/09/2017	09/07/2021	Adimplente	
CRI	96ª Série da 1ª Emissão CRI DEB CAFISA - SÉRIE 96	R\$ 120.000.000,00	120.000	4,750%	CDI	04/11/2017	23/11/2020	Adimplente	Fiança, CF Direitos Creditórios, CF Conta Vinculada
CRI	98ª Série da 1ª Emissão UPCON II	R\$ 24.000.000,00	24.000	9,500%	IPC-A	20/12/2017	20/12/2021	Adimplente	Aval, AF Imóvel, CF Recebíveis, AF Apólos
CRI	102ª Série da 1ª Emissão BEARINE ONE	R\$ 11.100.888,00	11.100	8,500%	IGP-DI	22/12/2017	22/12/2023	Adimplente	Fiança, Fundo de Reserva, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária
CRI	105ª Série da 1ª Emissão YOU INC	R\$ 77.040.000,00	77.040	4,750%	CDI	09/02/2018	13/02/2023	Adimplente	Aval, AF Imóvel, AF Quotas, Hipoteca, Cessão Fiduciária
CRI	106ª Série da 1ª Emissão CRI DEB EVER II - SÉRIE 106	R\$ 200.000.000,00	200.000	3,000%	CDI	01/03/2018	17/11/2022	Adimplente	Fiança, Regime Fiduciário
CRI	109ª Série da 1ª Emissão GOL DEN	R\$ 15.000.000,00	15.000	12,000%	INCC-DI	12/03/2018	15/04/2021	Adimplente	Aval, AF Quotas, CF Recebíveis, Hipoteca, Alienação Fiduciária
CRI	110ª Série da 1ª Emissão CRI HELBOR II	R\$ 131.600.000,00	131.600	1,700%	CDI	24/05/2018	17/05/2022	Adimplente	Fiança, AF Imóvel, Fundo de Reserva
CRI	113ª Série da 1ª Emissão CRI HELBOR II 113	R\$ 56.400.000,00	56.400	3,000%	CDI	24/05/2018	17/05/2022	Adimplente	Fiança, AF Imóvel, Fundo de Reserva
CRI	122ª Série da 1ª Emissão GOL DEN II	R\$ 9.373.048,31	9.048	12,000%	INCC-DI	15/10/2018	15/04/2021	Adimplente	Aval, AF Imóvel, AF Quotas, CF Recebíveis, Hipoteca
CRI	146ª Série da 1ª Emissão HELBOR III	R\$ 422.117.000,00	422.117	2,150%	CDI	21/06/2019	27/06/2023	Adimplente	Fiança, AF Imóvel, Cessão Fiduciária
CRA	1ª Série da 1ª Emissão CRA MOINHO NGUAÇU	R\$ 25.000.000,00	2.500	3,000%	CDI	06/09/2017	14/06/2019	Adimplente	Aval, CF Recebíveis, Regime Fiduciário, Fundo de Despesas



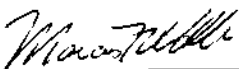
ANEXO IV

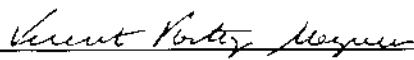
DECLARAÇÃO DA EMISSORA PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, cj. 52, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 153ª Série de sua 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **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 3.335, 26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.220.493/0001-17, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder") e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 19 de junho de 2019.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A


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


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



ANEXO V

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO PREVISTAS NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/2004 E NO ARTIGO 11, INCISO X, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 583/16

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 153ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, cj. 52, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que o **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.** atua como coordenador líder ("Coordenador Líder"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Coordenador Líder, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 19 de junho de 2019.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

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

Nome:

Cargo:

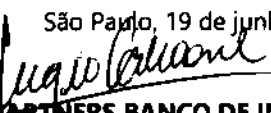
CAROLINE TSUCHIYA SILVA
RU: 38.289.610-0
CPF 381.514.668-20

ANEXO VI

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

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 3.335, 26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.220.493/0001-17, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 153ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, cj. 52, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 19 de junho de 2019.


BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Coordenador Líder

Nome:

Cargo:

Sergio Carbone
Diretor

Nome:

Cargo:

Danilo Catarucci
Diretor

ANEXO VII

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

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural* celebrado, em 19 de junho de 2019, entre a Emissora, a Instituição Custodiante e a **BR PARTNERS OUTLET BRASÍLIA S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.355, conjunto 261, 26º andar, Bairro Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.961.265/0001-80 ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário série "BR PARTNERS", número 00001 a 4000 ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão de CCI e que a CCI encontra-se devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 153ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, cj. 52, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado entre a Emissora e a Instituição Custodiante ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/1997, regime fiduciário que ora é registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, encontra-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º e parágrafo único do artigo 23, da Lei nº 10.931/2004.

São Paulo, 19 de junho de 2019.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição Custodiante

Nome:

Cargo:

por Eugénia de Jesus Souza Queiroga

RG 15461802000-3

009.635.843-24

Nome:

Cargo:

CAROLINE TSUCHIYA SILVA

RG: 36.289.610-0

CPF 381.514.668-20

ANEXO VIII
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos captados com as Debêntures serão destinados, integral e exclusivamente, para a aquisição da fração ideal de 28,23% (vinte e oito inteiros e vinte e três centésimos por cento) do empreendimento imobiliário denominado "Outlet Premium Brasília"