
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para a emissão de

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 178ª E 179ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA**

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

J M

Datado de 02 de dezembro de 2019.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 178ª e 179ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

- (1) como Emissora:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o n.º 21628, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº2.894, 9º andar, Conjunto 92, CEP 01.451-902, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o n.º 09.304.427/0001-58, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.352.068, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**" ou "**Debenturista**"); e

- (2) como agente fiduciário dos CRI (conforme abaixo definido):

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("**Agente Fiduciário dos CRI**" ou "**Agente Fiduciário**").

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

Resolvem celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 178ª e 179ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securizadora S.A.*" ("**Termo**" ou "**Termo de Securitização**"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 178ª e 179ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei 9.514/97, a Instrução CVM nº 476, a Instrução CVM nº 414 (conforme abaixo definidas), e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1 DEFINIÇÕES

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

"**Agente Fiduciário dos CRI**" ou "**Agente Fiduciário**": tem o significado atribuído no item (2) do preâmbulo acima;

"**Alienação Fiduciária de Ações**": significa a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Devedora, a ser constituída, em caráter irrevogável e irretratável, pelo FIP, em favor da Debenturista, em garantia das Obrigações Garantidas, conforme os termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações;

"**Alienação Fiduciária de Imóveis**": significa a alienação fiduciária dos Imóveis, a ser constituída, em caráter irrevogável e irretratável, pela Devedora, em favor da Debenturista, em garantia das Obrigações Garantidas, conforme os termos e condições previstos nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis;

"**Amortização Extraordinária Facultativa**": tem o significado previsto na Cláusula 3.10;

"Amortização Extraordinária Obrigatória": tem o significado previsto na Cláusula 3.13;

"Amortização Extraordinária Obrigatória LTV": tem o significado previsto na Cláusula 3.11;

"Amortização Extraordinária Obrigatória Saldo da Destinação dos Recursos": tem o significado previsto na Cláusula 3.12;

"Amortização Extraordinária Obrigatória Sinistro": tem o significado previsto na Cláusula 3.13;

"ANBIMA": significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

"Assembleia de Titulares de CRI" ou "Assembleia Geral": significa a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma prevista neste Termo de Securitização;

"Avaliadores Autorizados": significa a CBRE, a Cushman & Wakefield, a Colliers, a JLL e a Newmark Knight Frank, quando em conjunto;

"BACEN": significa o Banco Central do Brasil;

"Banco Liquidante": significa o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI;

"Boletins de Subscrição": significam os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores Profissionais subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;

"B3": significa a **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTM**, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM;

"CCI": significa a Cédula de Crédito Imobiliário Integral, emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, lastreada nos Créditos Imobiliários;

"Cessão Fiduciária de Recebíveis": significa a cessão fiduciária, a ser outorgada pela Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Debenturista, em garantia das Obrigações Garantidas, da totalidade dos Créditos Locatícios, nos termos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;

"CETIP21": significa a CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

"CMN": significa o Conselho Monetário Nacional;

"Código Civil": significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;

"COFINS": significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

"Condições Precedentes": significa as condições precedentes previstas na Cláusula 7.11.2 da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Conta do Patrimônio Separado": significa a conta corrente de titularidade da Emissora (patrimônio separado relativo aos CRI) nº 38239-5, mantida na agência nº 7307 do

Banco Itaú Unibanco S.A.;

"Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis": significa cada *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis, em Garantia e Outras Avenças"*, a ser celebrado, entre a Devedora e a Debenturista, bem como seus eventuais aditamentos, cuja minuta segue anexa à Escritura de Emissão de CCI;

"Contrato de Alienação Fiduciária de Ações": significa o *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças"*, a ser celebrado entre o FIP, a Debenturista e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, bem como seus eventuais aditamentos, cuja minuta segue anexa à Escritura de Emissão de CCI;

"Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis": significa o *"Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças"*, a ser celebrado entre a Devedora e a Debenturista, bem como seus eventuais aditamentos, cuja minuta segue anexa à Escritura de Emissão de CCI;

"Contratos de Garantia": significa os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, quando referidos em conjunto;

"Créditos do Patrimônio Separado": significam (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures e representados pela CCI; (ii) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas, ao Fundo de Reserva e aos Créditos Locatícios; e (iii) as Garantias e os bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão;

"Créditos Imobiliários": nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, com valor de principal de R\$52.355.000,00 (cinquenta e dois milhões, trezentos e cinquenta e cinco mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, que deverão ser pagos, acrescidos da respectiva remuneração incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, a partir da data de integralização das Debêntures ou da respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, os quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

"Créditos Locatícios": significa a totalidade de todos e quaisquer direitos creditórios, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados e a serem titulados pela Devedora decorrentes dos aluguéis dos Imóveis;

"CRI": significa os CRI da 178ª Série e os CRI da 179ª Série, em conjunto;

"CRI da 178ª Série" ou "CRI Sênior": significa os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 178ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora. Os CRI da 178ª Série têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente

incorridos, em relação aos CRI da 179ª Série, sendo que as despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, previstas na Cláusula 15.1 deste Termo de Securitização, serão pagas antes que os CRI da 178ª Série, de acordo com a prioridade de pagamentos prevista neste Termo. Dessa forma, os CRI da 179ª Série não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRI da 178ª Série;

"CRI da 179ª Série" ou **"CRI Subordinado"**: significa os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 179ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora. Os CRI da 179ª Série recebem juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, somente após o pagamento dos CRI da 178ª Série, de acordo com a prioridade de pagamentos prevista na alínea "xxi" da Cláusula 3.1.2.1. deste Termo;

"CRI em Circulação": tem o significado previsto na Cláusula 14.7 abaixo;

"CSLL": a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

"CVM": a Comissão de Valores Mobiliários;

"Data de Emissão das Debêntures": 29 de novembro de 2019;

"Data de Emissão dos CRI": 29 de novembro de 2019;

"Data de Integralização": a data em que ocorrer a integralização dos CRI;

"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI": tem o significado atribuído na Cláusula 4.5 abaixo;

"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 178ª Série": tem o significado atribuído na Cláusula 4.3 abaixo;

"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 179ª Série": tem o significado atribuído na Cláusula 4.5 abaixo;

"Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures": significa cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures;

"Data de Vencimento": tem o significado previsto no item (xiii) da Cláusula 3.1.2.1 abaixo;

"Data de Vencimento das Debêntures": 25 de novembro de 2025;

"Debêntures": significa as Debêntures da 1ª Série e as Debêntures da 2ª Série, em conjunto;

"Debêntures da 1ª Série": significa as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da 1ª (primeira) série, para colocação privada, perfazendo o montante de 41.884 (quarenta e uma mil, oitocentas e oitenta e quatro) debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), e o valor total de R\$41.884.000,00 (quarenta e um milhões, oitocentos e oitenta e quatro mil reais), objeto da 1ª (primeira) emissão da Devedora, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;

"Debêntures da 2ª Série": significa as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da 2ª (segunda) série, para colocação privada, perfazendo o montante de 10.471 (dez mil, quatrocentas e setenta e uma) debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), e o valor total de R\$10.471.000,00 (dez

milhões, quatrocentos e setenta e um mil reais), objeto da 1ª (primeira) emissão da Devedora, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;

"Debenturista" ou **"Emissora"** ou **"Securitizadora"**: tem o significado atribuído no preâmbulo;

"Decreto 6.306": significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor;

"Despesas": as despesas previstas na Cláusula 15.1 abaixo;

"Devedora" ou **"Companhia"**: significa a **PROMONTORIA IMÓVEIS 1 S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta na CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, 254, 13º andar, conjunto 47, Centro, CEP 01014-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.193.802/0001-14;

"Dia Útil": significa qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil;

"Documentos da Operação": significa, em conjunto, (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) este Termo de Securitização; (iv) os Boletins de Subscrição dos CRI; (v) os Contratos de Garantia; e (vi) os demais documentos relativos à Emissão, às Debêntures e à Oferta dos CRI;

"DOESP": significa o Diário Oficial do Estado de São Paulo;

"Emissão": significa a presente emissão de CRI, a qual constitui a 178ª e a 179ª séries da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;

"Imóveis Lastro": tem o significado previsto na Cláusula 3.4 abaixo;

"Encargos Moratórios": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2.1, item (xv) abaixo;

"Escritura de Emissão de CCI": significa o *"Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral"*, celebrado na presente data entre Emissora, na qualidade de emitente da CCI, e a Instituição Custodiante, e seus eventuais aditamentos;

"Escritura de Emissão de Debêntures": significa o *"Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da com Garantia Real, em Duas Séries, da 1ª (Primeira) Emissão da Promontoria Imóveis 1 S.A."*, celebrado entre a Devedora e a Emissora, em 21 de novembro de 2019, e seus eventuais aditamentos;

"Escriturador": significa a **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, que será a responsável pela escrituração dos CRI;

"FIP": significa o Multiapartamentos 1 - Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 26.734.601/0001-11;

"Fundo de Despesas": tem o significado previsto na Cláusula 15.2 abaixo;

"Fundo de Reserva": tem o significado previsto na Cláusula 15.1 abaixo;

"Garantias": significa a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a

Alienação Fiduciária de Ações, quando referidas em conjunto;

"Imóveis": significa os imóveis descritos no Anexo VII ao presente Termo de Securitização;

"Instituição Custodiante": significa a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, acima qualificada;

"Instrução CVM nº 358": significa a Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme em vigor;

"Instrução CVM nº 384": significa a Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme em vigor;

"Instrução CVM nº 400": significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor;

"Instrução CVM nº 414": significa a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor;

"Instrução CVM nº 476": significa a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor;

"Instrução CVM nº 539": significa a Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme em vigor;

"Instrução CVM nº 583": significa a Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme em vigor;

"Instrução RFB nº 1.585": significa a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015;

"Investidores Profissionais": significam os investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539;

"Investidores Qualificados": significam os investidores referidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539;

"IOF": significa o Imposto sobre Operações Financeiras;

"IOF/Câmbio": significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;

"IOF/Títulos": significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;

"IRPJ": significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;

"IRRF": significa o Imposto de Renda Retido na Fonte;

"ISS": significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;

"IPCA": significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

"Jornais de Publicação da Devedora": significa o DOESP e o Jornal "O Dia", em conjunto;

"JUCESP": significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;

"Legislação Socioambiental": significa toda a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais (exceto por aquelas determinações questionadas de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas), bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;

"Lei das Sociedades por Ações": significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;

"LTV": significa *Loan to Value* definido como o saldo devedor dos CRI dividido pelo valor de avaliação dos Imóveis vinculados aos CRI, conforme indicado em laudo de avaliação emitido por um Avaliador Autorizado;

"Lei 8.981/95": significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;

"Lei 9.514/97": significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor;

"Lei 10.931/04": significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;

"Lei 11.033/04": significa a Lei nº 11.033/04, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor;

"Leis Anticorrupção": significa a Lei nº 12.846, de 1 de agosto de 2013;

"MDA": significa o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;

"Medida Provisória 2.158-35": a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada;

"Obrigações Garantidas": significa (i) as obrigações relativas ao fiel, pontual e integral pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, da respectiva Remuneração das Debêntures e dos demais encargos relativos às Debêntures, à Escritura de Emissão de Debêntures e aos demais Documentos da Operação, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação de que seja parte; (ii) dos custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Emissão dos CRI; (iii) de quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora nos termos das Debêntures, da Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação de que seja parte, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações; e (iv) das obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares de CRI, comprovadamente venham, de forma razoável e justificada, a desembolsar nos termos das Debêntures, da Escritura de Emissão de Debêntures, dos CRI e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação



e/ou excussão ou execução das Garantias;

"Oferta": significa a presente distribuição pública dos CRI, que será realizada nos termos da Instrução CVM nº 476, da Instrução CVM nº 414 e demais leis e regulamentações aplicáveis;

"Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total": tem o significado previsto na Cláusula 3.9;

"Ônus": significa hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou qualquer outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima;

"Patrimônio Separado": significa o patrimônio separado, único e indivisível em relação aos CRI, constituído em favor dos Titulares de CRI pela Emissora composto (i) pelos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI; (ii) pelos valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; (iii) pelas Garantias; e (iv) pelos respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (iii) acima, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão, nos termos deste Termo de Securitização e do artigo 11 da Lei 9.514/97;

"Preço de Integralização": tem o significado atribuído na Cláusula 3.1.2, item (ix), abaixo;

"Regime Fiduciário": significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, pelas Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, na forma do artigo 9º da Lei 9.514/97, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

"Relatório de Verificação": tem o significado previsto na Cláusula 3.4.4;

"Remuneração": tem o significado previsto na Cláusula 4.3;

"Remuneração das Debêntures" significa a remuneração das Debêntures, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures;

"Remuneração das Debêntures da 1ª Série" significa a remuneração das Debêntures da 1ª Série, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures;

"Remuneração das Debêntures da 2ª Série" significa a remuneração das Debêntures da 2ª Série, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures;

"Resgate Antecipado Facultativo Total": tem o significado previsto na Cláusula 3.8 abaixo;

"Resgate Antecipado Facultativo Parcial": tem o significado previsto na Cláusula 3.7 abaixo;

"Resgate Antecipado Obrigatório Total": tem o significado previsto na Cláusula 3.6 abaixo;

"Resolução CMN 4.373": significa a Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014;

"RFB": significa a Receita Federal do Brasil;

"Subordinação": preferência garantida aos CRI da 178ª Série em relação aos CRI da 179ª Série, no sentido de que os primeiros são pagos pela Emissora antes que os segundos, em estrita observância à prioridade de pagamentos prevista na Cláusula 3.1.2.1, item (xxi) deste Termo;

"Taxa DI": tem o significado previsto na Cláusula 4.2 abaixo;

"Termo de Securitização": significa o presente *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 178ª e 179ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A."*;

"Titulares de CRI": significam os titulares de CRI;

"Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total": tem o significado previsto na Cláusula 3.6 abaixo;

"Valor Mínimo do Fundo de Reserva": tem o significado previsto na Cláusula 15.1.1 abaixo;

"Valor Nominal Unitário": significa o valor nominal unitário dos CRI, de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

"Valor Nominal Unitário Atualizado": tem o significado previsto na Cláusula 4.1 abaixo;

"Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures": significa o Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures; e

"Valor Total da Emissão": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2.1, item (iii) abaixo.

- 1.2** Adicionalmente, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo de Securitização servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula 1 aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; (vii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e (viii) os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Termo de Securitização terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência.

2 OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 2.1 Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 3 abaixo.
- 2.1.1 O Valor Total da Emissão é de R\$52.355.000,00 (cinquenta e dois milhões, trezentos e cinquenta e cinco mil reais), na Data de Emissão dos CRI, sendo (i) R\$41.884.000,00 (quarenta e um milhões, oitocentos e oitenta e quatro mil reais) referente aos CRI da 178ª Série; e (ii) R\$10.471.000,00 (dez milhões, quatrocentos e setenta e um mil reais) referente aos CRI da 179ª Série.
- 2.1.2 Sem prejuízo do presente Termo de Securitização vincular as Partes desde a data de sua assinatura, este Termo de Securitização e a Emissão serão eficazes a partir da Data de Emissão dos CRI.
- 2.1.3 Para fins do artigo 8º da Lei 9.514/97, a Emissora declara que são vinculados, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, devidos exclusivamente pela Devedora, nos termos da CCI e da Escritura de Emissão de Debêntures, aos CRI, nos termos do presente Termo de Securitização e da Instrução CVM 414 e da Lei 9.514.
- 2.1.4 Os Créditos Imobiliários representados pela CCI vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como suas características específicas, estão descritos no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização, nos termos do item 2, do Anexo III, da Instrução CVM 414, em adição às características descritas neste Termo de Securitização.
- 2.1.5 A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI.
- 2.1.6 O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores Profissionais será utilizado pela Emissora para pagamento do preço de integralização das Debêntures.
- 2.1.7 Uma via original da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931/04.
- 2.1.8 O Regime Fiduciário, a ser instituído pela Emissora conforme previsto neste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante da Escritura de Emissão de CCI, conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931/04. Uma vez devidamente celebrado este Termo de Securitização, a Instituição Custodiante prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do **Anexo II** a este Termo de Securitização.
- 2.1.9 A Emissora pagará à Devedora o preço de integralização das Debêntures pela subscrição e integralização das Debêntures, por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures na forma do modelo Anexo VI à Escritura de Emissão de Debêntures e, conseqüentemente, aquisição pela Emissora dos Créditos Imobiliários que estão representados integralmente pela CCI, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
- 2.1.10 As Partes estabelecem que, cumpridas as Condições Precedentes previstas na Escritura de Emissão de Debêntures o preço de integralização das Debêntures

será pago pela Emissora à Devedora, ficando a liberação dos recursos para a Devedora sujeita aos termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;

2.1.11 Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora.

3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

3.1 Aprovação Societária da Emissora

3.1.1 A presente Emissão, a Oferta dos CRI e a subscrição e integralização das Debêntures pela Emissora são realizadas de acordo com o que autoriza o Estatuto Social da Emissora, mediante deliberações tomadas na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Emissora realizada em 25 de abril de 2019.

3.1.2 Características dos CRI

3.1.2.1 Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

- (i) Número de Série e Emissão: a presente Emissão corresponde às 178ª e 179ª séries da 1ª emissão de CRI da Emissora;
- (ii) Valor Total da Emissão: o Valor Total da Emissão será de R\$52.355.000,00 (cinquenta e dois milhões, trezentos e cinquenta e cinco mil reais), na Data de Emissão dos CRI ("**Valor Total da Emissão**"), sendo (i) R\$ 41.884.000,00 (quarenta e um milhões, oitocentos e oitenta e quatro mil reais) referentes aos CRI da 178ª Série; (ii) R\$ 10.471.000,00 (dez milhões, quatrocentos e setenta e um mil reais) referentes aos CRI da 179ª Série;
- (iii) Quantidade de CRI: serão emitidos 52.355 (cinquenta e dois mil, trezentos e cinquenta e cinco) CRI, sendo (i) 41.884 (quarenta e um mil, oitocentos e oitenta e quatro) CRI da 178ª Série; e (ii) 10.471 (dez mil, quatrocentos e setenta e um) CRI da 179ª Série;
- (iv) Data de Emissão dos CRI: A data de emissão dos CRI é o dia 29 de novembro de 2019;
- (v) Valor Nominal Unitário: o Valor Nominal Unitário dos CRI será de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
- (vi) Atualização Monetária: o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente nos termos da Cláusula 4 abaixo;
- (vii) Juros Remuneratórios: 6,50% (seis inteiros e cinco décimos por cento) para os CRI da 178ª Série e 14,00% (catorze por cento) para os CRI da 179ª Série, calculada e paga nos termos da Cláusula 4 abaixo;
- (viii) Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI: De acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo III deste Termo;
- (ix) Preço de Integralização: O preço de integralização dos CRI será o

correspondente ao Valor Nominal Unitário na data da efetiva subscrição e integralização dos CRI ("Preço de Integralização");

- (x) Subscrição e Integralização dos CRI: os CRI serão subscritos e integralizados no mercado primário pelo Preço de Integralização, observado que a totalidade dos CRI deverá ser integralizada em uma única Data de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3 nos termos do respectivo Boletim de Subscrição;
- (xi) Pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, de amortização antecipada dos CRI ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, será pago pela Emissora, em uma única parcela, na Data de Vencimento;
- (xii) Regime Fiduciário: será instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 9º e 10º da Lei 9.514, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;
- (xiii) Prazo e Data de Vencimento: os CRI têm prazo de vencimento de 2.189 (dois mil, cento e oitenta e nove) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 26 de novembro de 2025 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização;
- (xiv) Local de Emissão dos CRI: São Paulo – SP;
- (xv) Encargos Moratórios: sem prejuízo da remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora aos Titulares de CRI nos termos deste Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) a Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (iii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento), sobre o valor total devido, além das despesas incorridas para cobrança ("Encargos Moratórios");
- (xvi) Forma e Comprovação de Titularidade: os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade do CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada titular de CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador em nome de cada titular de CRI, com base nas informações prestadas pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3;

- (xvii) Locais de Pagamento: os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI, sem qualquer ônus para a Emissora. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração incidente sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora;
- (xviii) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: sem prejuízo do disposto no item (xix) abaixo, o não comparecimento do Titular dos 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, 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, observado o disposto no item (xvii) acima;
- (xix) Prorrogação dos Prazos: considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento ou cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, não havendo qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação mencionada;
- (xx) Pagamentos: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados pela Devedora diretamente na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 5 abaixo;
- (xxi) Ordem de Alocação dos Pagamentos: caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: (i) despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data da amortização mensal; (ii) juros remuneratórios dos CRI da 178ª Série: (ii.1) juros capitalizados em meses anteriores e não pagos e (ii.2) juros vencidos no respectivo mês de pagamento; (iii) amortização programada do Valor Nominal Unitário dos CRI da 178ª Série, conforme tabela vigente e encargos moratórios eventualmente incorridos; (iv) juros vencidos dos CRI da 179ª Série no respectivo mês de pagamento; (v) amortização programada do Valor Nominal Unitário dos CRI da 179ª Série e encargos moratórios eventualmente incorridos; (vi) recomposição do Fundo de Despesas; e (vii) recomposição do Fundo de Reserva. Considerando-se que os CRI da 179ª Série serão pagos de acordo com a prioridade de recebimento prevista acima, esses CRI da 179ª Série não serão

considerados inadimplidos quando o seu não pagamento for motivado unicamente pela observância da ordem estabelecida pela prioridade de pagamentos;

- (xxii) Garantia Flutuante: Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
- (xxiii) Garantias dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI que lastreia os CRI, contam com as Garantias outorgadas em favor da Debenturista, nos termos dos Contratos de Garantia e da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (xxiv) Cobrigação da Emissora: não haverá cobrança da Emissora para o pagamento dos CRI;
- (xxv) Subordinação: Sim; e
- (xxvi) Classificação de Risco dos CRI: não haverá classificação de risco dos CRI.

3.2 Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: os CRI serão depositados para (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

3.2.1 Não obstante o descrito na Cláusula 3.2 acima, os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados (conforme abaixo definidos) nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição por Investidor Profissional, conforme disposto nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, e uma vez verificado o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476, sendo que a negociação dos CRI deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

3.3 Destinação dos Recursos pela Emissora: o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento à Devedora do preço de integralização das Debêntures.

3.4 Destinação dos Recursos pela Devedora: os recursos captados pela Devedora com as Debêntures serão destinados pela Devedora, integral, exclusiva e diretamente, para a aquisição dos Imóveis ("Imóveis Lastro"), observada a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Imóveis Lastro, conforme previsto no Anexo VII deste Termo de Securitização, a qual deverá corresponder a, no máximo, 67,4866% do valor total de aquisição de cada Imóvel.

3.4.1 Qualquer alteração dos percentuais indicados no Anexo VII ao presente Termo de Securitização como proporção dos recursos captados a ser destinada a cada Imóvel Lastro será formalizada por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, que deverá ser levado a arquivamento na JUCESP no prazo previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário, a serem

celebrados em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data da aprovação da referida alteração pelos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia convocada para este fim.

- 3.4.2** A Devedora deverá comprovar ao Agente Fiduciário dos CRI, na forma prevista na Cláusula 3.4.5 abaixo, e seus subitens, a integral destinação dos recursos captados por meio da emissão das Debêntures para a aquisição dos Imóveis Lastro no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data de integralização das Debêntures.
- 3.4.3** Na hipótese de a Devedora não destinar a totalidade dos recursos captados por meio da presente emissão das Debêntures no prazo previsto na Cláusula 3.4.2 acima, deverá ser observado o seguinte procedimento: (i) será aberto um prazo de 90 (noventa) dias contados do Dia Útil seguinte ao término do prazo de 90 (noventa) dias acima referido para que a Devedora identifique, selecione e apresente novos imóveis a serem objeto da destinação dos recursos da emissão das Debêntures para a aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI; (ii) os Titulares de CRI terão o prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data em que vier a ser instalada a Assembleia de Titulares de CRI com quórum suficiente para deliberação dessa matéria, pela Devedora, dos novos imóveis, para, a seu exclusivo critério, aprova-los ou não; (iii) uma vez aprovados os novos imóveis, a Devedora disporá do prazo de 60 (sessenta) dias para adquirir referidos novos imóveis, registrar as respectivas alienações fiduciárias de tais novos imóveis, bem como aditar os Documentos da Operação, inclusive a Escritura de Emissão e este Termo de Securitização, conforme necessário, para prever a alteração dos imóveis; e (iv) caso os novos imóveis apresentados pela Devedora não sejam aprovados pelos Titulares dos CRI ou caso seja superado o prazo de 90 (noventa) dias previsto na alínea "i" acima sem que a Devedora apresente novos imóveis, a Devedora deverá realizar, conforme o caso, o Resgate Antecipado Obrigatório Total, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, ou a Amortização Extraordinária Obrigatória Saldo da Destinação dos Recursos, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, podendo utilizar os recursos líquidos disponíveis no Patrimônio Separado e não destinados para a aquisição de Imóveis. Será devido pela Devedora à Debenturista, nesta hipótese, e, consequentemente, pela Emissora aos Titulares dos CRI, o pagamento equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures objeto do resgate, acrescido (a) da Remuneração; (b) dos Encargos Moratórios, caso aplicável; (c) da Multa de Resgate Antecipado Obrigatório Total indicada na Cláusula 3.6.3 abaixo ou da Multa de Amortização Extraordinária Obrigatória Saldo da Destinação dos Recursos indicado na Cláusula 3.12.1 abaixo, conforme o caso; e (d) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e dos documentos relacionados aos CRI, caso aplicável.
- 3.4.4** As Partes reconhecem desde já que o cronograma indicativo constante do Anexo X deste Termo de Securitização é meramente tentativo e estimativo, de modo que, (i) caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer antecipação do cronograma indicativo: (i.1) não será necessário notificar a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar a Escritura de Emissão e/ou o presente Termo de Securitização; e (i.2) não restará configurada qualquer hipótese de

vencimento antecipado das Debêntures ou resgate antecipado dos CRI; ou (ii) caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso do cronograma indicativo, deverá ser observado o quanto previsto nas Cláusulas 3.4.2 e 3.4.3.

- 3.4.5 A Devedora (i) encaminhará ao Agente Fiduciário dos CRI com cópia para a Debenturista, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da Data de Integralização na hipótese da Cláusula 3.4.2, acima ou, no mínimo, bimestralmente na hipótese da Cláusula 3.4.3, acima, a partir da Data de Integralização e até a alocação total do valor total da Emissão, relatório no formato constante do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora ("**Relatório de Verificação**"), informando o valor total destinado a cada Imóvel Lastro até o último dia do mês anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e (ii) no mesmo prazo, enviará ao Agente Fiduciário dos CRI (ou disponibilizará link para consulta online) os respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos para os Imóveis Lastro.
- 3.4.6 Mediante, exclusivamente, o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos na Cláusula 3.4.5 acima, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base nos mesmos, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma da Cláusula 3.4 acima, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos líquidos obtidos com a emissão das Debêntures, nos termos previstos na Cláusula 3.4 acima.
- 3.4.7 A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 3.4.
- 3.4.8 A Devedora se obrigou, por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Debenturista, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida na Cláusula Quinta da Escritura de Emissão de Debêntures, exceto em caso de fraude, dolo ou má-fé da Debenturista, dos Titulares de CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao Valor Total da Emissão acrescido (i) da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a data de integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.
- 3.4.9 Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI assumirá que as informações e os documentos mencionados na Cláusula 3.4.6 acima encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.
- 3.4.10 A totalidade dos recursos líquidos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures será depositada e ficará retida na Conta do Patrimônio Separado, sendo que tais recursos serão liberados nos termos da Cláusula 2.1.10 abaixo e

7.11.4 da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.4.11 Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da emissão das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, o que será verificado pelo Agente Fiduciário, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata a Cláusula 3.4.5 acima.

3.5 Vinculação dos Pagamentos: os Créditos do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos aos Titulares de CRI. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado:

- (i) constituirão, no âmbito do presente Termo, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente, em sua integralidade, ao pagamento do preço de integralização das Debêntures, dos valores devidos aos Titulares de CRI e dos custos da administração do Patrimônio Separado;
- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam observados os fatores de risco previstos neste Termo de Securitização; e
- (v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.

3.6 Resgate Antecipado Obrigatório Total: Caso a totalidade dos recursos captados pela Devedora com a emissão das Debêntures não sejam utilizados, nos prazos previstos na Cláusula 3.4.3 acima, para a aquisição dos Imóveis Lastro, nos termos estabelecidos na Cláusula 3.4 acima, a Devedora deverá, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados data de notificação da Devedora à Securitizadora acerca da não utilização da totalidade dos recursos, utilizar os recursos não utilizados na aquisição dos Imóveis Lastro para promover o resgate antecipado total das Debêntures de todas as séries, com o consequente cancelamento de tais Debêntures (**"Resgate Antecipado Obrigatório Total"**).

3.6.1 A Devedora realizará o Resgate Antecipado Obrigatório Total mediante envio de notificação com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data do efetivo resgate, à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, notificação esta que deverá conter: (a) a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total; (b) o valor da Multa do Resgate Antecipado Obrigatório Total a ser pago pela Devedora; (c) o valor do pagamento devido à Debenturista, devidamente validado com a Securitizadora e com o Agente Fiduciário dos CRI; e (d) quaisquer outras

informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório Total ("**Comunicação de Resgate Antecipado Obrigatório Total**").

- 3.6.2 O valor a ser pago pela Devedora à Debenturista em razão do Resgate Antecipado Obrigatório Total deverá ser equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, a ser resgatado acrescido (a) da respectiva Remuneração das Debêntures, até a data do efetivo pagamento; (b) dos encargos moratórios das Debêntures, caso aplicável; (c) da Multa de Resgate Antecipado Obrigatório Total indicado na Cláusula 3.6.3 abaixo; e (d) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI, caso aplicável.
- 3.6.3 Na hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório Total, a Devedora deverá arcar com o pagamento de multa, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, a ser resgatado, de 2% (dois por cento) ("**Multa de Resgate Antecipado Obrigatório Total**"), a ser pago pela Devedora à Debenturista nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
- 3.6.4 O pagamento do Resgate Antecipado Obrigatório Total deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Resgate Antecipado Obrigatório Total e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta do Patrimônio Separado.
- 3.6.5 Fica, desde já, certo e ajustado que a eventual venda de algum dos Imóveis pela Devedora não constituirá evento de Resgate Antecipado Obrigatório Total das Debêntures nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e deste Termo de Securitização.
- 3.6.6 Os CRI resgatados no âmbito do Resgate Antecipado Obrigatório Total deverão ser cancelados.
- 3.6.7 A Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate, comunicar aos Titulares dos CRI, ao Escriturador e à B3 acerca da realização do resgate antecipado dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado Obrigatório Total.

- 3.7 Resgate Antecipado Facultativo Parcial: Caso, em determinado momento durante a vigência das Debêntures, a proporção entre as Debêntures em Circulação da 1ª Série e as Debêntures em Circulação da 2ª Série, ou vice-versa, venha a ser diferente da proporção verificada na Data de Emissão das Debêntures, qual seja, 80% (oitenta por cento) de Debêntures em Circulação da 1ª Série e 20% (vinte por cento) de Debêntures em Circulação da 2ª Série, a Devedora poderá realizar o resgate parcial das Debêntures de determinada série de forma a que a proporção existente na Data de Emissão seja reestabelecida ("**Resgate Antecipado Facultativo Parcial**"). Nesta hipótese, a Emissora deverá utilizar os recursos do Resgate Antecipado Facultativo Parcial para realizar o resgate antecipado parcial dos CRI de determinada série de modo a recompor a

proporção de CRI da 178ª Série e de CRI da 179ª Série verificada na Data de Emissão dos CRI.

- 3.7.1 A Devedora realizará o Resgate Antecipado Facultativo Parcial mediante envio de notificação com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data do efetivo resgate, à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, notificação esta que deverá conter: (a) a data do Resgate Antecipado Facultativo Parcial, a qual deverá, necessariamente coincidir com uma Data de Pagamento da Remuneração; (b) o valor do pagamento devido à Debenturista, devidamente validado com a Securitizadora e com o Agente Fiduciário dos CRI; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Parcial ("**Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Parcial**").
- 3.7.2 O valor a ser pago pela Devedora à Debenturista em razão do Resgate Antecipado Facultativo Parcial deverá ser equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, a ser resgatado acrescido (a) da respectiva Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a data de integralização das Debêntures ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; (b) dos encargos moratórios das Debêntures, caso aplicável; e (c) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI, caso aplicável.
- 3.7.3 O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Parcial deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Parcial e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta do Patrimônio Separado.
- 3.7.4 O Resgate Antecipado Facultativo Parcial das Debentures da mesma série e, consequentemente dos CRI da mesma série, deve ser feito mediante sorteio, nos termos do art. 55, §2º, I da Lei das Sociedades por Ações.
- 3.7.5 Os CRI resgatados no âmbito do Resgate Antecipado Facultativo Parcial deverão ser cancelados.
- 3.7.6 A Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate, comunicar aos Titulares dos CRI, ao Escriturador e à B3 acerca da realização do resgate antecipado dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo Parcial.
- 3.8 Resgate Antecipado Facultativo Total: A Devedora poderá, a qualquer tempo a contar da Data de Emissão das Debêntures e a seu exclusivo critério, promover o resgate antecipado da totalidade das Debêntures de todas as séries (sendo vedado o resgate parcial), com o consequente cancelamento de tais Debêntures, sendo que não será devido o pagamento de qualquer prêmio ou penalidade se o resgate antecipado for realizado (i) com recursos originados da venda de qualquer dos Imóveis; ou (ii) após

decorridos 24 (vinte e quatro) meses a contar da Data de Emissão das Debêntures, com recursos originados da venda das ações da própria Devedora e desde que tal venda resulte na mudança ou transferência, direta, do controle societário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Devedora; ou (iii) na hipótese de ser demandada a realizar uma retenção, uma dedução ou um pagamento referente a acréscimo de Tributos nos termos da Cláusula 7.31 da Escritura de Emissão de Debêntures ("**Resgate Antecipado Facultativo Total**").

- 3.8.1 A Devedora realizará o Resgate Antecipado Facultativo Total mediante envio de notificação com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data do efetivo resgate, à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, notificação esta que deverá conter: (a) a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; (b) o valor do pagamento devido à Debenturista, devidamente validado com a Securitizadora e com o Agente Fiduciário dos CRI; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total ("**Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total**").
- 3.8.2 O valor a ser pago pela Devedora à Debenturista em razão do Resgate Antecipado Facultativo Total deverá ser equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, a ser resgatado, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a data DE integralização das Debêntures ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; (b) dos encargos moratórios das Debêntures, caso aplicável; (c) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI; e (d) do Multa de Resgate Antecipado Facultativo Total, caso aplicável nos termos da Cláusula 3.8 acima.
- 3.8.3 Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures nos termos da Cláusula 3.8 acima, a Devedora deverá arcar com o pagamento de multa ("**Multa de Resgate Antecipado Facultativo Total**"). a ser pago pela Devedora à Debenturista, calculado de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 7.19.4 da Escritura de Emissão de Debêntures.
- 3.8.4 O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta do Patrimônio Separado.
- 3.8.5 Os CRI resgatados no âmbito do Resgate Antecipado Facultativo Total deverão ser cancelados.
- 3.8.6 A Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate, comunicar aos Titulares dos CRI, ao Escriturador e à B3 acerca da realização do resgate antecipado dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo Total.
- 3.9 Oferta de Resgate Antecipado Total: A Devedora poderá, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão das Debêntures, realizar oferta facultativa de resgate antecipado da

totalidade das Debêntures de todas as séries, com o consequente cancelamento das mesmas, que será endereçada à Debenturista, de acordo com os termos e condições previstos abaixo ("**Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total**"):

- (i) A Devedora realizará a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado por meio de comunicação à Debenturista ("**Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total**"), a qual deverá descrever os termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, incluindo (a) os percentuais dos prêmios de resgate antecipado a serem oferecidos, caso existam, que poderão ser negativos; (b) a forma e o prazo de manifestação, à Devedora, pela Debenturista sobre o número de Debêntures que aderirão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, prazo esse que não poderá ser superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data da Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total; (c) a data efetiva para o resgate antecipado e o pagamento das Debêntures, que deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 20 (vinte) Dias Úteis contados da data da Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total; e (d) demais informações necessárias para a operacionalização do resgate antecipado das Debêntures no âmbito da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total;
- (ii) Caso, após previa consulta aos Titulares dos CRI, a Debenturista tenha confirmado a intenção de promover o resgate antecipado no âmbito da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, o valor a ser pago pela Devedora será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures do número de Debêntures de cada série que houver aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total (conforme manifestado pela Debenturista e determinado na forma da Cláusula 3.9.2 abaixo) acrescido (a) da respectiva Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a data de integralização das Debêntures ou a respectiva Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; e (b) se for o caso, de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido à Debenturista, a exclusivo critério da Devedora, o qual poderá ser negativo; e
- (iii) caso a Debenturista não tenha se manifestado sobre a intenção de promover o resgate antecipado no âmbito da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total no prazo conferido na Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, conforme previsto no item "b" da alínea "i" acima, tal silêncio será interpretado como uma negativa à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total.

3.9.2 Após a Emissão dos CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, indicará a quantidade de Debêntures em aceitação à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, a qual corresponderá à quantidade de CRI que tiverem sido indicados por seus respectivos titulares em aceitação à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, no âmbito da oferta facultativa de resgate antecipado total dos CRI de todas as séries que for realizada pela Securitizadora como

consequência da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

- 3.9.3 Não será admitida a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado parcial das Debêntures.
- 3.9.4 O pagamento da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Resgate Facultativo Total e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta do Patrimônio Separado.
- 3.9.5 Os CRI resgatados no âmbito do Resgate Antecipado Facultativo Total deverão ser cancelados.
- 3.9.6 A Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate, ao Escriturador e à B3 acerca da realização do resgate antecipado dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo Total.

3.10 Amortização Extraordinária Facultativa: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do vencimento antecipado das Debêntures e resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora poderá, a qualquer tempo a partir da Data de Emissão das Debêntures, promover a amortização antecipadamente de até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, de todas as séries, sendo que não será devido o pagamento de qualquer prêmio ou penalidade se a amortização antecipada for realizada (i) com recursos originados da venda de qualquer dos Imóveis; ou (ii) após decorridos 24 (vinte e quatro) meses a contar da Data de Emissão, com recursos originados da venda das ações da própria Devedora e desde que tal venda resulte na mudança ou transferência, direta, do controle societário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Devedora; ou (iii) na hipótese de ser demandada a realizar uma retenção, uma dedução ou um pagamento referente a acréscimo de Tributos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("**Amortização Extraordinária Facultativa**").

3.10.1 A Devedora realizará a Amortização Extraordinária Facultativa mediante envio de notificação com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data da efetiva amortização, à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, notificação esta que deverá conter: (a) a data da Amortização Extraordinária Facultativa, a qual deverá, necessariamente coincidir com uma Data de Pagamento da Remuneração; (b) o valor do pagamento devido à Debenturista, devidamente validado com a Securitizadora e com o Agente Fiduciário dos CRI; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa ("**Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa**").

3.10.2 O valor a ser pago pela Devedora à Debenturista em razão da Amortização Extraordinária Facultativa deverá ser equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, a ser amortizado, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures proporcional ao valor da parcela do saldo do Valor

Nominal Unitário das Debêntures a ser amortizada extraordinariamente, calculada *pro rata temporis* desde a data de integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; (b) dos encargos moratórios das Debêntures, caso aplicável; (c) da multa calculada nos termos da Cláusula 3.10.3 abaixo, caso aplicável nos termos da Cláusula 3.10 acima; e (d) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI.

- 3.10.3 Na hipótese de Amortização Extraordinária Facultativa, a Devedora deverá arcar com o pagamento de multa a ser pago pela Devedora à Debenturista, calculado de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 3.8.3 ("**Multa da Amortização Extraordinária Facultativa**").
- 3.10.4 A Amortização Extraordinária Facultativa deverá abranger todas as Debêntures de cada série objeto da Amortização Extraordinária Facultativa e, consequentemente, todos os CRI de cada série.
- 3.10.5 O pagamento da Amortização Extraordinária Facultativa deverá ser realizado na data indicada na comunicação da Amortização Extraordinária Facultativa e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta do Patrimônio Separado.
- 3.10.6 A Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data da efetiva amortização, comunicar aos Titulares dos CRI, ao Escriturador e à B3 acerca da realização da amortização extraordinária dos CRI em decorrência da Amortização Extraordinária Facultativa.
- 3.11 Amortização Extraordinária Obrigatória LTV: Exclusivamente enquanto o LTV for superior a 40% (quarenta por cento), sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do vencimento antecipado das Debêntures e resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, caso o Índice de Cobertura da Dívida ("**ICSD**"), calculado pela Securitizadora, mensalmente a partir do 12º (décimo segundo) mês a partir da Data de Integralização, seja maior que 1,3 vezes, a Devedora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de verificação do ICSD, utilizar o montante equivalente à 50% (cinquenta por cento) do montante que excedeu o ICSD para realizar a amortização antecipada de até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, de todas as séries ("**Amortização Extraordinária Obrigatória LTV**").
- 3.11.1 Quando o LTV for inferior a 40% (quarenta por cento), a Devedora deixará de estar obrigada a realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória LTV de que trata a Cláusula 3.11 acima.
- 3.11.2 A Amortização Extraordinária Obrigatória LTV será realizada mediante o pagamento da parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures proporcional ao valor da parcela do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures a ser amortizada extraordinariamente, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização

ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

- 3.12** Amortização Extraordinária Obrigatória Saldo da Destinação dos Recursos: Caso parte dos recursos captados pela Devedora com a Emissão das Debêntures não seja utilizada, nos prazos previstos na Cláusula 3.4.3 acima, para a aquisição dos Imóveis Lastro, nos termos estabelecidos na Cláusula 3.4 acima, a Devedora deverá, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de notificação da Devedora à Securitizadora acerca da não utilização de parte dos recursos destinados à aquisição dos Imóveis Lastro, utilizar a totalidade do saldo dos recursos não utilizados na aquisição dos Imóveis Lastro para promover a amortização extraordinária das Debêntures, na proporção do referido saldo ("**Amortização Extraordinária Obrigatória Saldo da Destinação dos Recursos**").

- 3.12.1** A Amortização Extraordinária Obrigatória Saldo da Destinação dos Recursos será realizada mediante o pagamento da parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, a ser resgato acrescido (i) da Remuneração das Debêntures proporcional ao valor da parcela do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures a ser amortizada extraordinariamente, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; (ii) dos encargos moratórios das Debêntures, caso aplicável; (iii) de multa, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, a ser amortizado, correspondente a 2% (dois por cento) ("**Multa de Amortização Extraordinária Obrigatória Saldo da Destinação dos Recursos**"); e (iv) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI, caso aplicável.

- 3.13** Amortização Extraordinária Obrigatória Sinistro: Na ocorrência de sinistro total com relação a qualquer dos Imóveis, observado o disposto nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, desde que não se verifique o reforço das garantias nos termos estabelecidos nos Contratos de Garantia, a Devedora deverá realizar a amortização extraordinária das Debêntures no montante equivalente aos valores dos Imóveis efetivamente afetados pelo sinistro, acrescido dos encargos moratórios das Debêntures, caso aplicável e de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e dos documentos relacionados aos CRI, caso aplicável, observado o disposto na Cláusula 10.1, item (viii) da Escritura de Emissão de Debêntures ("**Amortização Extraordinária Obrigatória Sinistro**") e, quando em conjunto com a Amortização Extraordinária LTV e com a Amortização Extraordinária Obrigatória Saldo da Destinação dos Recursos, denominados simplesmente de "**Amortização Extraordinária Obrigatória**").

- 3.14** Disposições Comuns à Amortização Extraordinária Obrigatória:

- 3.14.1** A Amortização Extraordinária Obrigatória deverá abranger todas as Debêntures de cada série objeto da Amortização Extraordinária Obrigatória e, consequentemente, todos os CRI de cada série.

3.14.2 O pagamento da Amortização Extraordinária Obrigatória deverá ser realizado na data indicada na comunicação da Amortização Extraordinária Obrigatória e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta do Patrimônio Separado.

3.14.3 A Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data da efetiva amortização, comunicar aos Titulares dos CRI, ao Escriturador e à B3 acerca da realização da amortização extraordinária dos CRI em decorrência da Amortização Extraordinária Obrigatória.

3.15 Aquisição Facultativa: A Emissora não poderá adquirir CRI em Circulação.

4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO

4.1 Atualização Monetária: Os CRI terão o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente mensalmente ("Atualização Monetária dos CRI") a partir da Data de Integralização até a integral liquidação dos CRI, pela variação do IPCA, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), segundo a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_e = Valor Nominal Unitário dos CRI na Data de Emissão dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI na última data de amortização, pagamento ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

onde:

k = número de ordem de NI_k , variando de 1 até n ;

NI_k = valor do número-índice do IPCA do segundo mês imediatamente anterior à data de cálculo da atualização. Por exemplo, para cálculo da atualização no mês de abril, será considerado como NI_k o número índice do IPCA para mês de fevereiro e divulgado em março;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA do segundo mês imediatamente anterior a data de emissão ou da última de atualização. Por exemplo, para cálculo da atualização no mês de abril, será considerado como NI_{k-1} o número índice do

IPCA para mês de janeiro e divulgado em fevereiro;

dup = número de Dias Úteis entre a Data de Integralização ou última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI e a data de cálculo, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI e a próxima Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, sendo "dut" um número inteiro.

Sendo que:

- (i) Excepcionalmente, na primeira data de cálculo o "dut" deverá ser considerado como 22;
- (ii) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (iii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;
- (iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e
- (v) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Indisponibilidade do IPCA

- 4.1.1 Caso o IPCA não esteja disponível quando da apuração da atualização monetária das debêntures e/ou na hipótese de extinção e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade legal de aplicação do IPCA às Debêntures ou aos CRI, conforme o caso, por proibição legal ou judicial, será utilizado, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para o IPCA ou (ii) havendo substituto legal para o IPCA, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA às Debêntures ou aos CRI, conforme o caso, por proibição legal ou judicial, a Debenturista deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia geral de debenturistas para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de atualização monetária das debêntures a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a Emissão dos CRI, a decisão do Debenturista deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na Assembleia Geral, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de atualização monetária dos CRI a ser aplicado, e, consequentemente, o novo

parâmetro de Atualização Monetária das Debêntures a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro para o cálculo da atualização monetária das debêntures, quando do cálculo da atualização monetária das debêntures e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme o caso, bem como para o cálculo da Atualização Monetária dos CRI, quando do cálculo da Atualização Monetária dos CRI e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo de Securitização, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora e o Debenturista quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária.

- 4.1.2 Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, voltem a ser divulgados antes da realização da assembleia geral de debenturistas prevista na Cláusula 4.1.1 acima, ressalvada a hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia geral de debenturista não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua validade, voltará a ser utilizada para o cálculo da atualização monetária das debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures e aos CRI, previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, conforme o caso.
- 4.1.3 Caso, na assembleia geral de debenturista prevista na Cláusula 4.1.1 acima, não haja acordo sobre a nova atualização monetária das debêntures entre a Devedora e o Debenturista, conforme previamente instruído pelos Titulares dos CRI, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu conseqüente cancelamento, no prazo de até 20 (vinte) dias contados da data da realização da assembleia geral de debenturista prevista acima ou na Data de Vencimento das Debêntures, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a data de integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo da Atualização Monetária das Debêntures e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme o caso, será utilizado, para o cálculo da variação correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.
- 4.1.4 Nas hipóteses de resgate antecipado obrigatório das Debêntures previstas acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, devendo o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI ser realizado na data do recebimento
- 

pela Emissora dos valores relativos ao resgate antecipado obrigatório das Debêntures, nos termos previstos na Cláusula 4.1.3 acima.

- 4.2** Remuneração dos CRI da 178ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 178ª Série incidirão Juros Remuneratórios prefixados correspondentes a 6,500% (seis inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 178ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("**Remuneração dos CRI da 178ª Série**"). A Remuneração dos CRI da 178ª Série será calculada conforme fórmula abaixo:

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

onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VN_a = conforme definido acima;

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

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

onde:

Spread = 6,5000 (seis inteiros e cinco décimos), informada com 4 (quatro) casas decimais;

dup = conforme definido acima

- 4.3** Remuneração dos CRI da 179ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 179ª Série incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual de 14,0% (catorze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 179ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("**Remuneração dos CRI da 179ª**" e, quando em conjunto com a Remuneração dos CRI da 178ª Série, denominados simplesmente de "**Remuneração**"). A Remuneração dos CRI da 179ª Série será calculada conforme fórmula abaixo:

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

onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VN_a = conforme definido acima;

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com

arredondamento;

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

onde:

Spread = 14,0000 (catorze por cento), informada com 4 (quatro) casas decimais;

dup = conforme definido acima

- 4.4** Data de Pagamento Remuneração dos CRI da 178ª Série: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI da 178ª Série ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração CRI da 178ª Série será paga nas datas previstas na tabela constante do Anexo III a este Termo de Securitização, sendo a primeira parcela devida em 26 de dezembro de 2019 (sendo cada uma das datas de pagamento definida como "**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 178ª Série**").
- 4.5** Data de Pagamento Remuneração dos CRI da 179ª Série: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI da 179ª Série ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração CRI da 179ª Série será paga nas datas previstas na tabela constante do Anexo III a este Termo de Securitização, sendo a primeira devida em 28 de dezembro de 2020 (sendo cada uma das datas de pagamento definida como "**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 179ª Série**" e, quando em conjunto com a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 178ª Série, denominados simplesmente de Data de Pagamento da Remuneração dos CRI).

5 PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 5.1** Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, devendo a Securitizadora realizar os pagamentos referentes aos CRI no Dia Útil seguinte ao recebimento de tais valores ou, no caso de pagamento da Remuneração, nas datas previstas no Anexo III a este Termo de Securitização. Conforme definido neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, serão depositados nas datas de pagamento previstas no Anexo VI à Escritura de Emissão de Debêntures e/ou da data em que forem devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até a referida data, esta não será capaz de operacionalizar, via Banco Liquidante e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares de CRI, devidos por força deste Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e a Devedora se responsabilizará pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

6 FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

- 6.1 Os CRI serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476 e da Instrução CVM nº 414, em regime de melhores esforços de colocação para o montante total de R\$52.355.000,00 (cinquenta e dois milhões, trezentos e cinquenta e cinco mil reais).
- 6.2 A Oferta é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, razão pela qual está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida instrução.
- 6.3 A Emissora organizará a distribuição e colocação dos CRI, observado o disposto na Instrução CVM nº 476 e na Instrução CVM nº 414, de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores Profissionais, seja justo e equitativo; e (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos clientes. O plano de distribuição foi fixado pela Securitizadora, em conjunto com a Devedora, levando em consideração suas relações com investidores e outras considerações de natureza comercial ou estratégica da Emissora e da Devedora ("**Plano de Distribuição**"). O Plano de Distribuição foi estabelecido mediante os seguintes termos:
- (i) a Emissora pode acessar, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, sendo possível a subscrição ou aquisição dos CRI por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, nos termos do artigo 3º, incisos I e II da Instrução CVM nº 476;
 - (ii) os fundos de investimento e carteiras administradas de valores mobiliários cujas decisões de investimento sejam tomadas pelo mesmo gestor serão considerados como um único investidor para os fins dos limites previstos no inciso (i) acima, conforme disposto no artigo 3º, parágrafo 1º, da Instrução CVM nº 476;
 - (iii) não poderão existir reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos para a subscrição dos CRI;
 - (iv) não será constituído fundo de manutenção de liquidez e não será firmado contrato de estabilização de preços com relação aos CRI;
 - (v) serão atendidos os clientes Investidores Profissionais da Emissora que desejarem efetuar investimentos nos CRI, tendo em vista a relação da Emissora com esses clientes, bem como outros investidores, desde que tais investidores sejam Investidores Profissionais, e assinem a Declaração de Investidor Profissional (conforme abaixo definida), nos termos do inciso (vi) abaixo;
 - (vi) os Investidores Profissionais deverão assinar "**Declaração de Investidor Profissional**" atestando, dentre outros, estarem cientes de que (a) a Oferta não foi registrada na CVM, e (b) os CRI estão sujeitos a restrições de negociação previstas neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicável;
 - (vii) o prazo de colocação e distribuição pública, com esforços restritos de distribuição dos CRI seguirá as regras definidas na Instrução CVM nº 476;

- (viii) a Emissora e a Devedora comprometem-se a não realizar a busca de investidores por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, nos termos da Instrução CVM 476;
 - (ix) em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476, o início da Oferta será informado pela Emissora à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados da primeira procura a potenciais investidores;
 - (x) em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, o encerramento da Oferta Restrita dos CRI deverá ser informado pela Emissora à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores; e
 - (xi) não será admitida a distribuição parcial dos CRI.
- 6.4** A colocação dos CRI junto ao público investidor, no mercado primário, será realizada por meio (a) do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário, no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3.
- 6.5** Em atendimento ao disposto no item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, os **Anexos IV e V** ao presente Termo de Securitização contêm as declarações da Emissora e do Agente Fiduciário, respectivamente.
- 7 Escrituração**
- 7.1** O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, em nome de cada Titular dos CRI.
- 8 Banco Liquidante**
- 8.1** O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da B3.
- 9 Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.**
- 9.1** Vencimento Antecipado Automático. Ocorrendo qualquer dos eventos de vencimento antecipado previstos na Cláusula 9.1.1. da Escritura de Emissão de Debêntures, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto nas Cláusula 9.2 da Escritura de Emissão de Debêntures ("**Eventos de Vencimento Antecipado Automático**").
- 9.2** Vencimento Antecipado Não-Automático. Adicionalmente, tão logo a Emissora tome

ciência da ocorrência de qualquer um dos eventos de vencimento antecipado não automático previstos na Cláusula 9.1.2 da Escritura de Emissão de Debêntures ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "Eventos de Vencimento Antecipado"), a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis, contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, convocar uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 14 abaixo, para deliberar sobre a orientação a ser tomada pela Emissora em relação a decisão pelo não vencimento antecipado das Debêntures. Uma vez instalada a referida Assembleia Geral de Titulares de CRI, caso (i) os Titulares de CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou (ii) os Titulares de CRI que representem, pelo menos, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, votem pelo não vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado obrigatório dos CRI, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, os CRI não serão objeto de resgate antecipado obrigatório. Na hipótese da não instalação da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI em primeira e segunda convocação ou ausência de quórum de deliberação, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e, consequentemente, não realizará o resgate antecipado obrigatório dos CRI.

- 9.3 Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo Valor Nominal Unitário Atualizado ou pelo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, devendo o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI ser realizado, em até 1 (um) Dia Útil contado da data do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 9.4 da Escritura de Emissão de Debêntures. A Emissora deverá comunicar a B3 com, no mínimo 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data de realização do resgate antecipado dos CRI de que trata esta Cláusula.

10 Obrigações da Emissora

- 10.1 Administração do Patrimônio Separado. A Emissora obriga-se a administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras.
- 10.2 Fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora mediante publicação nos jornais de publicação de seus atos societários, quais sejam o DOESP e o "Jornal o Estado de São Paulo", assim como informar em até 2 (dois) Dias Úteis tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito. Caso ocorra mudança legal que altere o procedimento legal de divulgação de deliberação societária adicional da Emissora, não haverá necessidade de qualquer deliberação societária adicional da Emissora ou dos Titulares dos CRI, bastando a notificação da Emissora aos Titulares dos CRI acerca de sua adesão a eventual nova forma de divulgação de fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora.
- 

- 10.3** Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, a partir do mês subsequente à integralização do CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário dos CRI até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação da CCI aos CRI.
- 10.3.1** O referido relatório mensal deverá incluir no mínimo as informações elencadas no Anexo 32-II da Instrução CVM 480/09, devendo o mesmo ser disponibilizado pela Emissora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício nº. 10/2019/CVM/SIN.
- 10.4** Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário dos CRI pela Emissora.
- 10.5** Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário dos CRI e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados aos CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.
- 10.5.1** A Emissora declara, sob as penas da lei, que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.
- 10.6** Fornecimento de Informações Relativas à CCI: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários representados pela CCI ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente, incluindo mas não se limitando a:
- (a) cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
 - (b) cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;
 - (c) qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
 - (d) dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI; e

- (e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
- 10.6.1 A Emissora obriga-se, ainda, a (a) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário dos CRI, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente; (b) encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, e divulgar em seu website, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares de CRI que venham a ser publicados; e (c) informar ao Agente Fiduciário dos CRI a ocorrência de quaisquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a declaração de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais documentos da Emissão, em até 2 (dois) dias após a ciência da sua ocorrência, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.
- 10.6.2 A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário dos CRI todos os dados financeiros, o organograma e atos societários necessários, organograma do grupo societário da Emissora nos termos exigidos pelos normativos da CVM e declaração atestando o disposto na Cláusula 10.6.3 abaixo, bem como a enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual previsto na Instrução CVM nº 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O organograma de seu grupo societário deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, as sociedades sob controle comum, as coligadas, e as sociedades integrantes do bloco de controle da Emissora, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social.
- 10.6.3 A Emissora obriga-se a fornecer, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI; (iii) cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta; (iv) cumprimento da obrigação de manutenção do departamento de Titulares de CRI; e (v) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social.
- 10.6.4 A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3, conforme o caso, sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário dos CRI de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário dos CRI.

10.7 Sem prejuízo das demais obrigações previstas acima ou de outras obrigações expressamente previstas na regulamentação em vigor, neste Termo de Securitização, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM 476, a Emissora obriga-se:

- (a) preparar as demonstrações financeiras da Emissora relativas a cada exercício social, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;
- (b) submeter as demonstrações financeiras da Emissora relativas a cada exercício social a auditoria por auditor independente registrado na CVM;
- (c) divulgar, em sua página na rede mundial de computadores, até o dia anterior ao início das negociações dos CRI, as demonstrações financeiras da Emissora, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados;
- (d) divulgar, em sua página na rede mundial de computadores, as demonstrações financeiras da Emissora subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (e) observar as disposições da Instrução CVM 358, no que se refere ao dever de sigilo e às vedações à negociação;
- (f) divulgar, em sua página na Internet, a ocorrência de qualquer ato ou fato relevante, conforme definido no artigo 2º da Instrução CVM 358, comunicando imediatamente ao Agente Fiduciário e à B3;
- (g) fornecer todas as informações solicitadas pela CVM e pela B3; e
- (h) divulgar, em sua página na Internet, o relatório anual do Agente Fiduciário e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento, observado, ainda, o disposto na alínea (d) acima.

10.8 Adicionalmente as demais obrigações previstas acima, a Emissora obriga-se:

- (a) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 15.1 deste Termo de Securitização, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos;
- (b) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (c) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
- (d) não realizar negócios e/ou operações **(a)** alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; **(b)** que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou **(c)** que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (e) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo

de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização.

- (f) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (g) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (h) manter:
 - (i) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
 - (j) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e
 - (k) em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial;
- (l) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (m) indenizar os Titulares de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;
- (n) fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (o) caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares de CRI por meio de Assembleia Geral de Titulares de CRI ou outro ato equivalente, desde que não prejudique o pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;
- (p) informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente

Fiduciário; e

- (q) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 1 (um) Dia Útil a contar de sua ciência;

10.9 A Emissora obriga-se, ainda, com relação à distribuição dos CRI, observar as seguintes normas específicas da CVM:

- (i) normas de cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários;
- (ii) normas que dispõem sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente; e
- (iii) normas que dispõem sobre a identificação, o cadastro, o registro, as operações, a comunicação, os limites e a responsabilidade administrativa referentes aos crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores.

10.10 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 os demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui e ali previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais 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) na Data de Emissão dos CRI, será a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (v) os Créditos Imobiliários 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 impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (vi) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o

Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

- (viii) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (ix) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações **(a)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; **(b)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; **(c)** não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e **(d)** não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (x) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 01 de agosto de 2013, conforme alterada, na medida em que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não; e
- (xi) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a legislação socioambiental, obrigando-se a adotar toda e qualquer medida preventiva e remediadora necessária para o integral cumprimento de referida legislação.

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

10.12 Demonstrações Financeiras Individuais. Nos termos do artigo 25-A da Instrução CVM 480, o Patrimônio Separado constituído de acordo com este Termo de Securitização é considerado uma entidade que reporta informação para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais, desde que a Emissora não tenha que consolidá-lo em suas demonstrações conforme as regras contábeis aplicáveis a sociedades por ações, conforme o caso. As demonstrações financeiras referidas nesta Cláusula devem ser elaboradas observando todos os requisitos previstos na Instrução CVM 480.

10.13 O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á no dia 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras individuais do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo auditor independente da emissora. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conjunto com o respectivo parecer do auditor independente da emissora que não contiver ressalvas podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI.

11 Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado

- 11.1** Na forma do artigo 9º da Lei 9.514/97 e nos termos deste Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretroatável o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado.
- 11.2** Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI, seja na Data de Vencimento ou em virtude de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização.
- 11.2.1** O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado exclusivamente, em sua integralidade, ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei 9.514.
- 11.3** Na forma do artigo 11 da Lei 9.514/97, os Créditos do Patrimônio Separado e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.
- 11.4** A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.
- 11.4.1** Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, a Emissora declara que:
- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;
 - (ii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários serão de responsabilidade da Emissora; e
 - (iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pela CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (a) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (b) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; e (c) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.
- 11.5** A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.
- 11.6** A Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.
- 11.7** Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares

de CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

- 11.8** A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário ou à Emissora convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

12 Agente Fiduciário

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

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

- (i) não ter qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida, conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações;
- (ii) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (iii) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte, todas as suas cláusulas e condições;
- (iv) não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (v) estar ciente da Circular do BACEN nº 1.832, de 31 de outubro de 1990, conforme em vigor;
- (vi) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e os Documentos da Operação de que seja parte e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (vii) estar devidamente qualificado a exercer as atividades de Agente Fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- (viii) que este Termo de Securitização e os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (ix) a celebração deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação de que seja parte e o cumprimento de suas obrigações aqui e ali previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (x) que verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários e a constituição das Garantias, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização;
- (xi) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das

atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora;

- (xii) a(s) pessoa(s) que o representa(m) na assinatura deste Termo de Securitização tem poderes bastantes para tanto;
- (xiii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse prevista no artigo 6º da Instrução CVM 583, sendo que o Agente Fiduciário não possui qualquer relação com a Emissora e/ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente, de forma que assinou a declaração constante do Anexo VI ao presente Termo de Securitização;
- (xiv) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Instrução CVM 583, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário; e
- (xv) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Leis Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, que: (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (b) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e (c) em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis.

12.3 O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a data do resgate da totalidade dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia Geral de Titulares de CRI.

12.4 Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

- (i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com o Titulares de CRI;
- (ii) 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 dos seus próprios bens;
- (iii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (iv) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no artigo 7º da Instrução CVM nº 583 para deliberar sobre sua substituição;
- (v) conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;
- (vi) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de

modificações nas condições dos CRI;

- (vii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativa às garantias, se houver, e a consistência da demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (viii) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (ix) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (x) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;
- (xi) solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou o domicílio da Devedora e Emissora;
- (xii) convocar, quando necessário, Assembleia Geral de Titulares de CRI, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão;
- (xiii) comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiv) divulgar em sua rede nacional de computadores em até 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo aos CRI, conforme conteúdo mínimos estabelecido no Anexo 15 da Instrução CVM nº 583;
- (xv) manter atualizados os contatos dos Titulares de CRI, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, ao Banco Liquidante, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador, o Banco Liquidante e a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Investidores Profissionais;
- (xvi) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (xvii) fiscalizar o cumprimento pela Devedora das cláusulas constantes dos Contratos de Garantia e da Escritura de Emissão de Debêntures, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xviii) comunicar aos Titulares de CRI (a) qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a eventuais garantias e as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI prevista neste Termo de Securitização e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora; e (b) qualquer

alteração na estrutura da Emissão, decorrente ou não do inadimplemento da Devedora ou aumento no seu respectivo risco de crédito que implique na diminuição no reforço de crédito da estrutura da securitização ou no aumento do risco de crédito para a Emissão, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência do inadimplemento;

- (xix) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos CRI e dos Créditos Imobiliários, nos termos da Instrução CVM 583;
 - (xx) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os CRI e sobre os Créditos Imobiliários, não sejam cedidos a terceiros, nos termos da Instrução CVM 583;
 - (xxi) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários representados pela CCI e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa das Garantias nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos;
 - (xxii) disponibilizar o preço unitário dos CRI, calculado em conjunto com a Emissora, aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou em seu website;
 - (xxiii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto, nos termos do inciso (viii) do artigo 11 da Instrução CVM nº 583; e
 - (xxiv) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 02/19, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor de eventuais garantias que vierem a ser prestadas no âmbito da presente Emissão, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício.
- 12.4.1** No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI, observado o previsto no Artigo 12 na Instrução CVM nº 583.
- 12.4.2** Adicionalmente, o Agente Fiduciário será o responsável por verificar a aplicação dos recursos da Oferta e da emissão das Debêntures, pela Devedora, no Imóvel Lastro até a liquidação dos CRI.
- 12.4.3** Os resultados da verificação prevista nos itens (xix) e (xx) da Cláusula 12.3 acima, inclusive no que se refere a eventuais inconsistências ou omissões constatadas, devem constar do relatório anual de que trata o item (xiv) da Cláusula 12.3.

12.5 Nos termos do artigo 13 da Lei 9.514, ao Agente Fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos Titulares de CRI, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe:

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (iii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, a administração do Patrimônio Separado;
- (iv) promover, na forma deste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) executar os demais encargos que lhe forem atribuídos neste Termo de Securitização.

12.5.1 O Agente Fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

12.6 Aplicam-se ao Agente Fiduciário os mesmos requisitos e incompatibilidades impostos pelo artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações.

12.7 O Agente Fiduciário receberá da Devedora, sendo que o pagamento será realizado pela Emissora com os recursos constantes do Fundo de Despesas, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, os valores indicados na Cláusula 15.3.

12.7.1 A remuneração definida na Cláusula 12.7 acima, continuará sendo devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

12.7.2 Os valores indicados na Cláusula 12.7 acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

12.7.3 A remuneração do Agente Fiduciário não inclui despesas consideradas essenciais ao exercício da função de Agente Fiduciário e que sejam relacionadas à Emissão dos CRI, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão de responsabilidade da Devedora, sendo que serão pagas pela Emissora com os recursos constantes do Fundo de Despesas, após prévia aprovação da Devedora, sempre que possível, quais sejam: publicações relacionadas à Emissão dos CRI; custos incorridos relacionados à Emissão dos CRI, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos,

viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI, as quais serão pagas pela Emissora (por conta e ordem da Devedora) com recursos do Fundo de Despesas se houver recursos no Patrimônio Separado para essas despesas, e reembolsados pela Devedora, ou, em caso de inadimplência da Devedora, pelo Patrimônio Separado, ou na sua insuficiência, pelos Titulares de CRI.

- 12.7.4 O pagamento das despesas referidas acima será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário, acompanhadas de cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após prévia aprovação, se assim possível, da despesa por escrito pela Devedora e pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado.
- 12.7.5 O Agente Fiduciário, no entanto, fica desde já ciente e concorda com o risco de não ter tais despesas reembolsadas caso tenham sido realizadas em discordância com (i) critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações comerciais do gênero; ou (ii) a função fiduciária que lhe é inerente.
- 12.7.6 No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata temporis*, se necessário.
- 12.7.7 A remuneração acima prevista será reajustada anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, a remuneração passará a ser atualizada de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo.
- 12.7.8 O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.
- 12.7.9 Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas pela Devedora e adiantadas pela Emissora e, posteriormente conforme previsto na legislação aplicável, ressarcidas pela Devedora, sendo que o pagamento será realizado com os recursos constantes do Fundo de Despesas. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, observado que não serão devidas quaisquer despesas relacionadas à sucumbência em ações judiciais que têm a Devedora ou qualquer sociedade do seu grupo econômico como contraparte, bem como a remuneração do Agente
- 

Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

- 12.7.10 Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão. A mesma remuneração será devida quando da participação em assembleias, análise e celebração de aditamentos, conferências telefônicas e reuniões presenciais, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas".
- 12.7.11 A primeira parcela dos honorários do Agente Fiduciário poderá ser faturada por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/ME nº 17.595.680/0001-36.
- 12.8 O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral de Titulares de CRI para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.
- 12.9 A assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.
- 12.10 Se a convocação da referida assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 12.8 acima, cabe a 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.
- 12.11 O Agente Fiduciário poderá ser destituído:
- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor; ou
 - (ii) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização.
- 12.12 O Agente Fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.
- 12.13 A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento a este Termo de Securitização.
- 12.14 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.
- 12.15 Em atendimento ao disposto na Instrução CVM nº 583, constam do **Anexo IX** ao presente Termo de Securitização, descrição das emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora em que o Agente Fiduciário atua como agente nesta data.

13 Liquidação do Patrimônio Separado

13.1 Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis uma Assembleia Geral para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado ("**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) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através de depósito judicial e/ou contestado, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) inadimplemento, da Emissora, com relação às suas obrigações não pecuniárias, exclusivamente aquelas relativas à administração do Patrimônio Separado, conforme previstas neste Termo de Securitização, desde que tal inadimplemento perdure por mais de 15 (quinze) dias, contados da data do inadimplemento;
- (v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 3 (três) Dias Úteis contados do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos tempestivamente;
- (vi) caso provenham-se falsas qualquer das declarações prestadas pela Emissora no presente Termo;
- (vii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; e
- (viii) descumprimento das normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, as Leis Anticorrupção.

13.2 Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado deverá ser convocada uma Assembleia Geral, com antecedência de 20 (vinte) dias da data de sua realização, na forma estabelecida na Cláusula 14 abaixo e na Lei 9.514/97, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado.

13.3 A Assembleia Geral deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

13.4 A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo de Securitização, em especial nesta Cláusula 13.

- 13.5** A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado.
- 13.6** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos 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: (i) administrar os Créditos do Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos; e (iv) transferir os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a CCI, as Garantias e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos, operando-se, no momento da referida dação em pagamento, a quitação dos CRI, desde que os Titulares de CRI possuam todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações e deveres inerentes aos Créditos Imobiliários e demais bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado.
- 13.7** Os Titulares de CRI têm ciência de que, no caso de resgate antecipado dos CRI, e de liquidação do Patrimônio Separado, obrigam-se a: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia Geral de Titulares de CRI; (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias inerentes ao Patrimônio Separado; e (iii) indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.
- 13.8** No caso de resgate antecipado dos CRI, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular de CRI será dada a parcela dos bens, direitos e obrigações integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado.

14 Assembleia Geral de Titulares de CRI

- 14.1** Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares de CRI a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, nos termos abaixo:

- (i) quando a matéria a ser deliberada referir a interesses específicos de cada uma das séries dos CRI, quais sejam (a) alteração das características das respectivas séries; e (b) demais assuntos específicos de cada uma das

séries, então a respectiva Assembleia Geral dos Titulares de CRI da 178ª Série ou Assembleia Geral dos Titulares de CRI da 179ª Série, conforme o caso, será realizada separadamente, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e

- (ii) quando a matéria a ser deliberada abranger interesses de todas as séries, os Titulares de CRI, a qualquer tempo, reunir-se-ão em assembleia geral conjunta, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI de todas as séries. Para fins de apuração dos quóruns, deverão ser consideradas os CRI em Circulação da 178ª Série e os CRI em Circulação da 179ª Série separadamente.

14.2 A Assembleia Geral de Titulares de CRI poderá ser convocada:

- (i) pelo Agente Fiduciário;
- (ii) pela Emissora;
- (iii) pela CVM; ou
- (iv) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

14.3 Deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.

14.3.1 A Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 14.3 acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia de Titulares de CRI em questão, prevista na Cláusula 14.5 abaixo.

14.3.2 Somente após a orientação dos Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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

14.4 Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei 9.514/97 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas,

salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

- 14.5** A convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI far-se-á mediante anúncio publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 15 (quinze) dias para primeira convocação, exceto pelo previsto na cláusula 12.10 acima, e de 8 (oito) dias para segunda convocação, nos termos da Cláusula 17 abaixo, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.
- 14.6** Cada CRI corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.
- 14.7** Para efeito da constituição do quórum de instalação e/ou deliberação a que se refere esta Cláusula 14, serão considerados como **"CRI em Circulação"** a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Emissora ou à Devedora; (ii) a qualquer controladora e/ou a qualquer controlada e/ou a qualquer coligada de qualquer das pessoas indicadas no item anterior; e (iii) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro, ascendente, descendente ou colateral até o 2º (segundo) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores. Para efeitos de quórum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.
- 14.8** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.9 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.
- 14.9** O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.
- 14.10** A presidência da Assembleia Geral de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:
- (i) ao representante da Emissora;
 - (ii) ao titular de CRI eleito pelos CRI em Circulação presentes; ou
 - (iii) à pessoa designada pela CVM.
- 14.11** Ressalvado o disposto na Cláusula 14.11.1 abaixo e quando de outra forma previsto neste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleias Gerais serão tomadas (i) em primeira convocação, pelos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, pelos votos favoráveis de 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI presentes à Assembleia Geral de Titulares de CRI.
- 14.11.1** Não se aplicam os quóruns previstos na Cláusula 14.11 acima para as seguintes matérias:
- (i) a renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*) dependerá de

aprovação (a) em primeira convocação, de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, e, (b) em segunda convocação, de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI presentes na Assembleia Geral de Titulares de CRI ou 15% (quinze por cento) dos CRI em Circulação, o que for maior, observado que, caso tais quóruns não sejam atingidos e/ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI, deverá ser concedida a renúncia ou perdão temporário, conforme o caso; e

- (ii) as deliberações em Assembleias Gerais que impliquem (a) a alteração da Remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, observada, (b) a alteração da Data de Vencimento dos CRI, (c) alterações nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, ou nos Eventos de Vencimento Antecipado, ou (d) alterações da cláusula de Assembleia Geral dos Titulares de CRI, dependerão de aprovação de, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação.

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

15 Despesas, Fundo de Despesas e Fundo de Reserva

15.1 Em até 1 (um) Dia Útil anterior à data da liberação de recursos à Devedora ("**Data de Liberação**"), a Devedora deverá depositar na Conta do Patrimônio Separado, o montante equivalente a 6 (seis) parcelas da Remuneração dos CRI Sêniores acrescido de 6 (seis) parcelas da Remuneração dos CRI Subordinados ("**Valor Inicial do Fundo de Reserva**"), para a constituição de fundo de reserva ("**Fundo de Reserva**"), sendo certo que os recursos do Fundo de Reserva poderão ser utilizados pela Devedora, a seu exclusivo critério, para pagamento da Remuneração dos CRI Sêniores e/ou da Remuneração dos CRI Subordinados, desde que seja observado o Valor Mínimo do Fundo de Reserva.

15.1.1 Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao valor equivalente a, no mínimo, 3 (três) parcelas da Remuneração dos CRI Sêniores acrescido a 3 (três) parcelas da Remuneração dos CRI Subordinados ("**Valor Mínimo do Fundo de Reserva**"), mediante comprovação, conforme notificação da Emissora à Devedora neste sentido, a Devedora recomporá, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, o Fundo de Reserva com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Reserva, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado, devendo encaminhar extrato de comprovação da referida recomposição à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

15.1.2 Sempre que o Fundo de Reserva estiver com valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a Devedora deverá transferir recursos próprios em montante

necessário para atingir o Valor Mínimo do Fundo de Reserva para a Conta do Patrimônio Separado em até 3 (três) Dias Úteis contados da notificação da Debenturista neste sentido.

15.1.3 O Valor Mínimo do Fundo de Reserva será verificado mensalmente pela Debenturista.

15.2 A Devedora deverá depositar na Conta do Patrimônio Separado, o montante de R\$234.276,87 (duzentos e trinta e quatro mil, duzentos e setenta e seis reais e oitenta e sete centavos), que somente será utilizado para o pagamento das Despesas (conforme abaixo definidas) pela Securitizadora no âmbito da emissão dos CRI (**"Fundo de Despesas"**), sendo (i) R\$ 184.276,87 (cento e oitenta e quatro mil, duzentos e setenta e seis reais e oitenta e sete centavos) utilizados para o pagamento das Despesas iniciais do CRI, e (ii) R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) (**"Valor Recorrente do Fundo de Despesa"**) que permanecerá na Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que tal valor deverá complementado sempre que tal montante ficar abaixo de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) (**"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"**). A complementação aqui mencionada deverá ocorrer com os recursos que transitarem na Conta do Patrimônio Separado dentro do mesmo mês em que o Valor Mínimo do Fundo de Despesas for atingido. Caso não haja recursos suficientes na Conta do Patrimônio Separado para tal complementação dentro de tal período, a Emissora deverá notificar a Devedora acerca da necessidade de complementar o valor depositado no Fundo de Despesas no montante necessário para reestabelecer o Valor Recorrente do Fundo de Despesa, em até 20 (vinte) dias corridos a contar da referida notificação. Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados e utilizados em consonância ao disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização.

15.3 Os recursos da Conta do Patrimônio Separado estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário, nos termos do presente Termo de Securitização, e integrarão o patrimônio separado, sendo certo que deverão ser aplicados pela Debenturista, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, exclusivamente em certificados e recibos de depósito bancário com liquidez diária e/ou operações compromissadas com vencimento anterior à Data de Vencimento dos CRI.

15.4 As despesas abaixo listadas (em conjunto, **"Despesas"**) serão arcadas exclusivamente pela Devedora:

- (i) custos relacionados aos emolumentos e declarações de custódia da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos tanto às CCI quanto aos CRI;
- (ii) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:
 - (a) R\$90.000,00 (noventa mil reais) acrescido de tributos à alíquota de 12,15% (doze inteiros e quinze centésimos por cento), perfazendo o montante de R\$102.447,35 (cento e dois mil, quatrocentos e quarenta e sete reais e trinta e cinco centavos), a título de estruturação da Oferta dos CRI, a ser pago no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI;

- (b) R\$20.000,00 (vinte mil reais) acrescido de tributos à alíquota de 12,15% (doze inteiros e quinze centésimos por cento), perfazendo o montante de R\$22.766,08 (vinte e dois mil, setecentos e sessenta e seis reais e oito centavos), a título de coordenação da Oferta dos CRI, a ser pago no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI; e
 - (c) R\$3.000,00 (três mil reais) acrescido de tributos à alíquota de 12,15% (doze inteiros e quinze centésimos por cento), perfazendo o montante de R\$3.414,91 (três mil, quatrocentos e catorze reais e noventa e um centavos) a título da primeira parcela da taxa administração do Patrimônio Separado, a ser pago no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data de pagamento dos Créditos Imobiliários dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI;
- (iii) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante:
 - (a) R\$4.000,00 (quatro mil reais), acrescido de tributos à alíquota de 16,33% (dezesseis inteiros e trinta e três centésimos por cento) a título da primeira parcela referente à custódia da CCI, sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil após a Data de Integralização dos CRI, ou 30 (trinta) dias da Data de Emissão dos CRI, e os seguintes no mesmo dia dos anos subsequentes;
 - (b) R\$5.000,00 (cinco mil reais), acrescido de tributos à alíquota de 16,33% (dezesseis inteiros e trinta e três centésimos por cento) a título de registro da CCI, sendo o pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil após a Data de Integralização dos CRI, ou 30 (trinta) dias da Data de Emissão dos CRI;
- (iv) remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI:
 - (a) R\$17.000,00 (dezessete mil reais), acrescido de tributos à alíquota de 16,33% (dezesseis inteiros e trinta e três centésimos por cento), a título de implantação dos CRI, devido no 5º (quinto) Dia Útil após a Data de Integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias da Data de Emissão; e
 - (b) R\$17.000,00 (dezessete mil reais), acrescido de tributos à alíquota de 9,65% (nove inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento), equivalente às parcelas anuais da remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, na mesma data do item (a) acima nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;
- (v) em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, o valor mensal de R\$ 840,00 (oitocentos e quarenta reais) para fazer frente às despesas de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsadas à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a

Oferta, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;

- (vi) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado e custos relacionados à Assembleia Geral;
- (vii) custos de averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial relacionados às Debêntures, às CCI e aos CRI, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação; e
- (viii) despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do patrimônio separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do patrimônio separado, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração.

15.4.2 O pagamento das despesas acima previstas mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, deverá ser devidamente comprovado pela Securitizadora, mediante o envio, à Devedora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento, até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao pagamento da despesa.

15.5 Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 15.4, acima e relacionadas à Emissão dos CRI e à Oferta, serão arcadas exclusivamente, direta ou indiretamente, pela Devedora, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (i); (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias dos Titulares de CRI, sendo certo que sempre que permitido pela legislação e regulamentação em vigor, eventuais anúncios, comunicados e publicações serão feitos única e exclusivamente por meio eletrônico.

15.6 Quaisquer Despesas em valor superior a R\$1.000,00 (mil reais) deverão ser pré-aprovadas pela Devedora, exceto pelas Despesas indicadas na Cláusula 15.4.

15.7 Caso o Fundo de Despesas não seja suficiente para arcar com quaisquer despesas relacionadas à Emissão dos CRI e/ou à Oferta, descritas ou não nos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá solicitar diretamente à Devedora o pagamento de tais despesas, com antecedência de 30 (trinta) Dias Úteis.

15.8 Os Titulares de CRI serão os únicos responsáveis pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI, sem que haja qualquer responsabilidade da Devedora.

- 15.9** As despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Securitizadora, com a devida comprovação, por meio de recursos do patrimônio separado (exceto pelas despesas pagas com recursos do Fundo de Despesas), deverão ser reembolsadas pela Devedora à Securitizadora, em até 30 (trinta) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Securitizadora, observado que, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.
- 15.10** Na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação.
- 15.11** Na hipótese de a Data de Vencimento das Debêntures vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral de Titulares de Debêntures, ou ainda, após a Data de Vencimento das Debêntures, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.
- 15.12** Despesas do Patrimônio Separado: Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas (i) de responsabilidade da Devedora que, após notificada pela Emissora, não sejam pagas pela Devedora no prazo indicado na Cláusula 15.9 acima, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora; ou (ii) que não são devidas pela Devedora.
- 15.12.1** No caso de destituição da Emissora 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 de CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário pela Devedora, na ausência desta, pelos Titulares de CRI, sem prejuízo do direito de regresso destes contra a Devedora, na data da respectiva aprovação.
- 15.13** As despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares de CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, incluem, exemplificativamente: (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (iii) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; (iv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (v) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste

Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

- 15.14** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 15.12, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, podendo a Emissora, inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução de garantias para pagamento destas despesas prioritariamente ao pagamento dos CRI.

16 Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores Profissionais

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

16.1 Imposto de Renda

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, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033, e artigo 65 da Lei 8.981).

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 com base no lucro real é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito a ser deduzido do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa do PIS e do COFINS sujeitam-se às incidências dessas contribuições às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente, conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor.

Com relação aos investimentos em CRI realizados 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, há dispensa de retenção do IRRF de acordo com as leis e normativos aplicáveis em cada caso.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10% e pela CSLL, à alíquota de 15% com base na Lei 13.169. As carteiras de fundos de investimentos, em regra, estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei 9.532). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades equiparadas, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

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 II, da Lei 11.033.

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585, a isenção de imposto de renda (na fonte e na declaração) sobre a remuneração dos CRI auferida por pessoas físicas abrange, ainda, o ganho de capital por elas auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas ou tributadas com base no lucro presumido ou arbitrado terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (art. 76, II, da Lei 8.981). A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora (art. 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme em vigor).

16.2 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 nº 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 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 nº 1.037, de 04 de junho de 2010. Destaque-se, ainda, que a Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% para 17% a alíquota máxima para fins de classificação de determinada jurisdição como "Jurisdição de Tributação Favorecida", desde que referida jurisdição esteja alinhada com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Receita Federal do Brasil na Instrução Normativa RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014 e mediante requerimento da jurisdição interessada.



Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação.

Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução CMN 4.373 e que não estejam localizados em jurisdição de tributação favorecida, regra geral, são isentos de tributação.

16.3 IOF

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 do CMN (Resolução CMN 4.373), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos

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

17 Publicidade

- 17.1** Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizados mediante publicação de edital (i) no sítio eletrônico da Emissora (<http://habitasec.com.br/>); ou (ii) no DOESP e no jornal "O Estado de São Paulo", conforme procedimento legal vigente à data da publicação, sendo certo que, todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas pelo Patrimônio Separado. Caso a Emissora altere seu sítio de publicação após a Data de Emissão dos CRI, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.
- 17.2** As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.
- 17.3** A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto nesta Cláusula não inclui "atos e fatos relevantes", bem como a publicação de convocações de Assembleias Gerais, que deverão ser divulgados na forma prevista na Instrução CVM nº 358.

18 Registro deste Termo de Securitização

18.1 O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04.

19 Riscos

19.1 Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no **Anexo VIII** ao presente Termo.

20 Disposições Gerais

20.1 Sempre que solicitado pelos Titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

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

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

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

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

20.6 Todas as alterações do presente Termo de Securitização, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

20.7 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.

20.8 Qualquer alteração a este Termo de Securitização dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o disposto na Cláusula 14 acima. Fica desde já dispensada Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar a alteração deste Termo de Securitização nas seguintes hipóteses: (i) modificações já permitidas expressamente neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação; (ii) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela CVM, B3, ANBIMA e/ou demais reguladores; (iii) correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de

digitação ou aritmético; ou (iv) atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração da razão social, endereço e telefone, entre outros, inclusive aqueles previstos na Cláusula 21 abaixo, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) 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.

- 20.9** Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.
- 20.10** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.
- 20.10.1** Observado o disposto na Cláusula 20.10 acima, o Agente Fiduciário desde já se responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que tenha sido realizada sem prévia deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.
- 20.11** O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 583 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.
- 20.12** A Emissora declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção, conforme aplicável, e, em particular, declara, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis.
- 20.13** O Agente Fiduciário declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas

as disposições da Lei 12.846, de 01 de agosto de 2013, e, em particular, declara, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis; e (iv) se compromete a cumprir com qualquer outra legislação correlata que venha a ser exigível, inclusive de caráter internacional.

21 Notificações

- 21.1** As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização:

se para a Emissora:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

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

CEP 01451-902, São Paulo, SP

At.: Sr. Marcos Ribeiro do Valle Neto e Gerência de BackOffice

Telefone: (11) 3074-4900

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

Jardim Paulistano, São Paulo, SP

CEP 01451-000

A/C: Eugênia Souza

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

Telefone: (11) 3030-7177

- 21.2** As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT ou por correio eletrônico, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

22 Lei Aplicável e Foro

- 22.1** Lei Aplicável: Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

- 22.2** Foro: As Partes elegem o foro de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

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

São Paulo, 02 de dezembro de 2019.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco]

DM

[Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 178ª e 179ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.]

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.



Nome:

Cargo: **Marcos Ribeiro do Valle Neto**
RG: 44.856.325-2
CPF: 308.200.418-07



Nome:

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



[Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 178ª e 179ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.]

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



Nome:

Cargo:

Márcio Lopes dos Santos Telócio
RG: 46.894.863-6
CPF: 369.228.408-81



Nome:

Cargo:

CAROLINE TSUCHIYA SILVA
RG: 36.282.610-0
CPF: 381.514.662-20

[Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 178ª e 179ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.]

Testemunhas:

Alexandra m. Catão

Nome: Alexandra Martins Catão
RG: 44.074.192-0
RG nº: CPF: 362.321.978-95
CPF/ME nº:

Kaluama Zucchi Alarcon

Nome: KALUAMA ZACCHI ALARCON
RG: 47.271.730-3
RG nº: CPF: 389.317.148-74
CPF/ME nº:

IM

ANEXO I**Descrição dos Créditos Imobiliários****Cédula de Crédito Imobiliário – CCI Debêntures da 1ª Série**

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo – SP, 02 de dezembro de 2019.
--	--

SÉRIE	1ª	NÚMERO	PROM01	TIPO DE CCI	Integral, representando 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, correspondentes às Debêntures da 1ª Série
--------------	----	---------------	--------	--------------------	---

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ/ME: 09.304.427/0001-58							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº2.894, 9º andar							
COMPLEMENTO	Conjunto 92	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.451-902

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: VÔRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277							
COMPLEMENTO	Conjunto 202	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01452-000

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: PROMONTORIA IMÓVEIS 1 S.A.							
CNPJ/MF: 33.193.802/0001-14							
ENDEREÇO: Rua Boa Vista, 254, 13º andar							
COMPLEMENTO	Conjunto 47	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01014-907

4. TÍTULO



"Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Duas Séries, da 1ª (Primeira) Emissão da Promontoria Imóveis 1 S.A.", celebrada pela Devedora e pela Securitizadora em 21 de Novembro de 2019, conforme aditada ("Escritura de Emissão de Debêntures").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 41.884.000 (quarenta e um milhões, oitocentos e oitenta e quatro mil reais), na Data de Emissão das Debêntures da 1ª Série (conforme abaixo definida).

6. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

DATA DE EMISSÃO	29 de novembro de 2019 (" Data de Emissão das Debêntures da 1ª Série ").
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	2.188 (dois mil, cento e oitenta e oito) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 25 de novembro de 2025 (" Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série ").
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (" Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série ").
QUANTIDADE	41.884 (quarenta e uma mil, oitocentas e oitenta e quatro) Debêntures da 1ª Série.
VALOR TOTAL DA SÉRIE	R\$41.884.000 (quarenta e um milhões, oitocentos e oitenta e quatro mil reais), na Data de Emissão das Debêntures da 1ª Série.
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO	As Debêntures da 1ª Série terão o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, atualizado monetariamente mensalmente a partir da primeira Data de Integralização até a integral liquidação das Debêntures, pela variação do IPCA, calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado Debêntures da 1ª Série"), segundo a fórmula constante da Escritura de Emissão de Debêntures. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 1ª Série incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 6,5% (seis inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração das Debêntures da 1ª Série"). A Remuneração das Debêntures da 1ª Série será calculada de acordo com a fórmula constante da Escritura de Emissão de Debêntures.
PAGAMENTO PRINCIPAL DO	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures da 1ª Série ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos

		termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 1ª Série será pago pela Emissora, em uma única parcela, na Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série.																												
PAGAMENTO DOS JUROS	DOS	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures da 1ª Série ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da 1ª Série, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures da 1ª Série será paga nas datas previstas na tabela abaixo, sendo a primeira parcela devida em 24 de dezembro de 2019 (sendo cada uma das datas de pagamento definida como "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série"). <table><tr><th>Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série</th></tr><tr><td>24/12/2019</td></tr><tr><td>24/01/2020</td></tr><tr><td>21/02/2020</td></tr><tr><td>25/03/2020</td></tr><tr><td>24/04/2020</td></tr><tr><td>25/05/2020</td></tr><tr><td>25/06/2020</td></tr><tr><td>24/07/2020</td></tr><tr><td>25/08/2020</td></tr><tr><td>25/09/2020</td></tr><tr><td>23/10/2020</td></tr><tr><td>25/11/2020</td></tr><tr><td>24/12/2020</td></tr><tr><td>25/01/2021</td></tr><tr><td>25/02/2021</td></tr><tr><td>25/03/2021</td></tr><tr><td>23/04/2021</td></tr><tr><td>25/05/2021</td></tr><tr><td>25/06/2021</td></tr><tr><td>23/07/2021</td></tr><tr><td>25/08/2021</td></tr><tr><td>24/09/2021</td></tr><tr><td>25/10/2021</td></tr><tr><td>25/11/2021</td></tr><tr><td>24/12/2021</td></tr><tr><td>25/01/2022</td></tr><tr><td>25/02/2022</td></tr></table>	Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série	24/12/2019	24/01/2020	21/02/2020	25/03/2020	24/04/2020	25/05/2020	25/06/2020	24/07/2020	25/08/2020	25/09/2020	23/10/2020	25/11/2020	24/12/2020	25/01/2021	25/02/2021	25/03/2021	23/04/2021	25/05/2021	25/06/2021	23/07/2021	25/08/2021	24/09/2021	25/10/2021	25/11/2021	24/12/2021	25/01/2022	25/02/2022
Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série																														
24/12/2019																														
24/01/2020																														
21/02/2020																														
25/03/2020																														
24/04/2020																														
25/05/2020																														
25/06/2020																														
24/07/2020																														
25/08/2020																														
25/09/2020																														
23/10/2020																														
25/11/2020																														
24/12/2020																														
25/01/2021																														
25/02/2021																														
25/03/2021																														
23/04/2021																														
25/05/2021																														
25/06/2021																														
23/07/2021																														
25/08/2021																														
24/09/2021																														
25/10/2021																														
25/11/2021																														
24/12/2021																														
25/01/2022																														
25/02/2022																														

M

	25/03/2022	
	25/04/2022	
	25/05/2022	
	24/06/2022	
	25/07/2022	
	25/08/2022	
	23/09/2022	
	25/10/2022	
	25/11/2022	
	23/12/2022	
	25/01/2023	
	24/02/2023	
	24/03/2023	
	25/04/2023	
	25/05/2023	
	23/06/2023	
	25/07/2023	
	25/08/2023	
	25/09/2023	
	25/10/2023	
	24/11/2023	
	22/12/2023	
	25/01/2024	
	23/02/2024	
	25/03/2024	
	25/04/2024	
	24/05/2024	
	25/06/2024	
	25/07/2024	
	23/08/2024	
	25/09/2024	
	25/10/2024	
	25/11/2024	
	24/12/2024	
	24/01/2025	
	25/02/2025	
	25/03/2025	
	25/04/2025	
	23/05/2025	
	25/06/2025	

M ~

		25/07/2025	
		25/08/2025	
		25/09/2025	
		24/10/2025	
		25/11/2025	
ENCARGOS MORATÓRIOS:	Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures da 1ª Série, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora à Debenturista nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) a Remuneração das Debêntures da 1ª Série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (iii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido, além das despesas incorridas para cobrança.		
LOCAL DE PAGAMENTO	Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.		

7. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA

Não há.

8. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS: Os Imóveis encontram-se descritos e detalhados no Anexo I à Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo V à Escritura de Emissão de CCI.

Cédula de Crédito Imobiliário – CCI Debêntures da 2ª Série

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo – SP, 02 de dezembro de 2019.
--	--

SÉRIE	2ª	NÚMERO	PROM02	TIPO DE CCI	Integral, representando 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, correspondentes às Debêntures da 2ª Série
--------------	----	---------------	--------	--------------------	---

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ/ME: 09.304.427/0001-58							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº2.894, 9º andar							
COMPLEMENTO	Conjunto 92	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.451-902

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277							
COMPLEMENTO	Conjunto 202	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01452-000

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: PROMONTORIA IMÓVEIS 1 S.A.							
CNPJ/MF: 33.193.802/0001-14							
ENDEREÇO: Rua Boa Vista, 254, 13º andar							
COMPLEMENTO	Conjunto 47	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01014-907

4. TÍTULO							
"Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Duas Séries, da 1ª (Primeira) Emissão da Promontoria Imóveis 1 S.A.", celebrada pela Devedora e pela Securitizadora em 21 de Novembro de 2019, conforme aditada ("Escritura de Emissão de Debêntures").							

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$10.471.000 (dez milhões, quatrocentos e setenta e um mil reais), na Data de Emissão das Debêntures da 2ª Série (conforme abaixo definida).

6. CONDIÇÕES DA EMISSÃO		
DATA DE EMISSÃO		29 de novembro de 2019 (" Data de Emissão das Debêntures da 2ª Série ").
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO		2.188 (dois mil, cento e oitenta e oito) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 25 de novembro de 2025 (" Data de Vencimento das Debêntures da 2ª Série ").
VALOR NOMINAL UNITÁRIO		R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (" Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série ").
QUANTIDADE		10.471 (dez mil, quatrocentas e setenta e uma) Debêntures da 2ª Série.
VALOR TOTAL DA SÉRIE		R\$10.471.000 (dez milhões, quatrocentos e setenta e um mil reais), na Data de Emissão das Debêntures da 2ª Série.
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO		As Debêntures da 2ª Série terão o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, atualizado monetariamente mensalmente a partir da primeira Data de Integralização até a integral liquidação das Debêntures, pela variação do IPCA, calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado Debêntures da 2ª Série"), segundo a fórmula constante da Escritura de Emissão de Debêntures. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 2ª Série incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual de 14,00% (catorze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa s por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração das Debêntures da 2ª Série"). A Remuneração das Debêntures da 2ª Série será calculada de acordo com a fórmula constante da Escritura de Emissão de Debêntures.
PAGAMENTO PRINCIPAL	DO	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures da 2ª Série ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série será pago pela Emissora, em uma única parcela, na Data de Vencimento das Debêntures da 2ª Série.
PAGAMENTO JUROS	DOS	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures da 2ª Série ou de vencimento antecipado das obrigações

decorrentes das Debêntures da 2ª Série, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração será paga nas datas previstas na tabela abaixo, sendo a primeira parcela devida em 24 de dezembro de 2020 (sendo cada uma das datas de pagamento definida como "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 2ª Série").

Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 2ª Série
24/12/2020
25/01/2021
25/02/2021
25/03/2021
23/04/2021
25/05/2021
25/06/2021
23/07/2021
25/08/2021
24/09/2021
25/10/2021
25/11/2021
24/12/2021
25/01/2022
25/02/2022
25/03/2022
25/04/2022
25/05/2022
24/06/2022
25/07/2022
25/08/2022
23/09/2022
25/10/2022
25/11/2022
23/12/2022
25/01/2023
24/02/2023
24/03/2023
25/04/2023
25/05/2023
23/06/2023
25/07/2023
25/08/2023

	25/09/2023
	25/10/2023
	24/11/2023
	22/12/2023
	25/01/2024
	23/02/2024
	25/03/2024
	25/04/2024
	24/05/2024
	25/06/2024
	25/07/2024
	23/08/2024
	25/09/2024
	25/10/2024
	25/11/2024
	24/12/2024
	24/01/2025
	25/02/2025
	25/03/2025
	25/04/2025
	23/05/2025
	25/06/2025
	25/07/2025
	25/08/2025
	25/09/2025
	24/10/2025
	25/11/2025
ENCARGOS MORATÓRIOS:	Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures da 2ª Série, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora à Debenturista nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) a Remuneração das Debêntures da 2ª Série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (iii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido, além das despesas incorridas para cobrança.
LOCAL DE PAGAMENTO	Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.

7. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA

Não há.

8. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS: Os Imóveis encontram-se descritos e detalhados no Anexo I à Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo V à Escritura de Emissão de CCI.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

ANEXO II

Declaração de Custódia

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de Instituição Custodiante ("**Instituição Custodiante**" ou "**Agente Fiduciário**"), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral*" por meio do qual a Cédula de Crédito Imobiliário Integral foi emitida para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("**CCI**"), celebrado em 02 de dezembro de 2019 entre a Habitasec Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 09.304.427/0001-58 ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**") e a Instituição Custodiante ("**Escritura de Emissão de CCI**"), **DECLARA**, para fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04, que lhe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (conforme abaixo definido), a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 178ª e 179ª Séries da 1ª Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente) da Emissora, sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 178ª e 179ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário em 02 de dezembro de 2019 ("**Termo de Securitização**"), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os Créditos Imobiliários que elas representam, nos termos da Lei nº 9.514/97, regime fiduciário ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei n. 10.931/04, e o Termo de Securitização registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

São Paulo, 02 de dezembro de 2019.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO III

Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da 178ª Série

Período:	Data de Pagamento	Valor Global da 178ª Série	Preço Unitário (P.U) (SDi) – 178ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	29/11/2019	R\$41.884.000,00	1.000,00		
1	26/12/2019	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
2	27/01/2020	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
3	26/02/2020	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
4	26/03/2020	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
5	27/04/2020	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
6	26/05/2020	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
7	26/06/2020	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
8	27/07/2020	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
9	26/08/2020	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
10	28/09/2020	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
11	26/10/2020	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
12	26/11/2020	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
13	28/12/2020	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
14	26/01/2021	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
15	26/02/2021	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
16	26/03/2021	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
17	26/04/2021	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
18	26/05/2021	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
19	28/06/2021	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
20	26/07/2021	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
21	26/08/2021	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
22	27/09/2021	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
23	26/10/2021	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
24	26/11/2021	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
25	27/12/2021	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
26	26/01/2022	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
27	02/03/2022	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
28	28/03/2022	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
29	26/04/2022	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
30	26/05/2022	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
31	27/06/2022	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
32	26/07/2022	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim

Período:	Data de Pagamento	Valor Global da 178ª Série	Preço Unitário (P.U) (SDi) – 178ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
33	26/08/2022	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
34	26/09/2022	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
35	26/10/2022	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
36	28/11/2022	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
37	26/12/2022	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
38	26/01/2023	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
39	27/02/2023	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
40	27/03/2023	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
41	26/04/2023	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
42	26/05/2023	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
43	26/06/2023	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
44	26/07/2023	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
45	28/08/2023	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
46	26/09/2023	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
47	26/10/2023	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
48	27/11/2023	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
49	26/12/2023	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
50	26/01/2024	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
51	26/02/2024	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
52	26/03/2024	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
53	26/04/2024	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
54	27/05/2024	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
55	26/06/2024	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
56	26/07/2024	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
57	26/08/2024	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
58	26/09/2024	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
59	28/10/2024	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
60	26/11/2024	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
61	26/12/2024	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
62	27/01/2025	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
63	26/02/2025	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
64	26/03/2025	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
65	28/04/2025	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
66	26/05/2025	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
67	26/06/2025	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim

Período:	Data de Pagamento	Valor Global da 178ª Série	Preço Unitário (P.U) (SDi) – 178ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
68	28/07/2025	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
69	26/08/2025	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
70	26/09/2025	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
71	27/10/2025	R\$41.884.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
72	26/11/2025	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da 179ª Série

Período:	Data de Pagamento	Valor Global da 179ª Série	Preço Unitário (P.U) (SDi) – 179ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	29/11/2019	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00		
1	26/12/2019	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Não
2	27/01/2020	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Não
3	26/02/2020	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Não
4	26/03/2020	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Não
5	27/04/2020	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Não
6	26/05/2020	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Não
7	26/06/2020	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Não
8	27/07/2020	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Não
9	26/08/2020	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Não
10	28/09/2020	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Não
11	26/10/2020	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Não
12	26/11/2020	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Não
13	28/12/2020	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
14	26/01/2021	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
15	26/02/2021	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
16	26/03/2021	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
17	26/04/2021	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
18	26/05/2021	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
19	28/06/2021	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
20	26/07/2021	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
21	26/08/2021	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
22	27/09/2021	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim

Período:	Data de Pagamento	Valor Global da 179ª Série	Preço Unitário (P.U) (SDi) – 179ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
23	26/10/2021	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
24	26/11/2021	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
25	27/12/2021	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
26	26/01/2022	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
27	02/03/2022	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
28	28/03/2022	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
29	26/04/2022	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
30	26/05/2022	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
31	27/06/2022	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
32	26/07/2022	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
33	26/08/2022	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
34	26/09/2022	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
35	26/10/2022	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
36	28/11/2022	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
37	26/12/2022	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
38	26/01/2023	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
39	27/02/2023	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
40	27/03/2023	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
41	26/04/2023	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
42	26/05/2023	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
43	26/06/2023	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
44	26/07/2023	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
45	28/08/2023	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
46	26/09/2023	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
47	26/10/2023	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
48	27/11/2023	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
49	26/12/2023	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
50	26/01/2024	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
51	26/02/2024	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
52	26/03/2024	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
53	26/04/2024	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
54	27/05/2024	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
55	26/06/2024	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
56	26/07/2024	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
57	26/08/2024	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
58	26/09/2024	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim

Período:	Data de Pagamento	Valor Global da 179ª Série	Preço Unitário (P.U) (SDi) – 179ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
59	28/10/2024	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
60	26/11/2024	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
61	26/12/2024	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
62	27/01/2025	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
63	26/02/2025	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
64	26/03/2025	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
65	28/04/2025	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
66	26/05/2025	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
67	26/06/2025	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
68	28/07/2025	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
69	26/08/2025	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
70	26/09/2025	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
71	27/10/2025	R\$10.471.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
72	26/11/2025	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

ANEXO IV

Declaração da Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o n.º 21628, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº2.894, 9º andar, Conjunto 92, CEP 01.451-902, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o n.º 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do Anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor, na qualidade de emissora e distribuidora de certificados de recebíveis imobiliários da 178ª e 179ª séries da 1ª emissão ("Emissão" e "CRI", respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 178ª e 179ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.", celebrado, em 02 de dezembro de 2019, entre a Emissora e o agente fiduciário da Emissão ("Termo de Securitização").

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

São Paulo, 02 de dezembro de 2019.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.



Nome:

Cargo:



Nome:

Cargo:

ANEXO V

Declaração do Agente Fiduciário

(Item 15 do Anexo III da Instrução da CVM nº 414)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Agente Fiduciário**"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do Anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído em âmbito da emissão de certificados de recebíveis do imobiliários da 178ª e 179ª séries da 1ª emissão ("**CRI**") da Habitasec Securitizadora S.A. ("**Emissora**" e "**Emissão**"). **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que: (i) verificou, em conjunto com a Emissora e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 178ª e 179ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*", a ser celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("**Termo de Securitização**"); e (ii) o Termo de Securitização contém e/ou conterão todas as informações relevantes necessárias a respeito dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Devedora, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (iii) sob as penas de lei, não tem qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida; (iv) aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e no Termo de Securitização; e (v) aceita integralmente o Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições.

São Paulo, 02 de dezembro de 2019.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Marcio Lopes dos Santos Teixeira
RG: 45.394.853-6
CPF: 222.222.222-22

Nome:

Cargo:

CAROLINE TSUCHIYA SILVA
RG: 30.209.610-0
CPF: 031.514.668-20

ANEXO VI

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, conjunto 202
Cidade / Estado: São Paulo / SP
CNPJ/ME nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga
Número do Documento de Identidade: 15461802000-3 SSP/MA
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 1ª emissão
Número da Série: 178ª e 179ª séries
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58
Quantidade: 52.355 (cinquenta e duas mil, trezentas e cinquenta e cinco), sendo (i) 41.884 (quarenta e uma mil, oitocentas e oitenta e quatro) CRI da 178ª Série; e (ii) 10.471 (dez mil, quatrocentas e setenta e uma) CRI da 179ª Série.
Espécie: Sem garantia real.
Classe: N/A.
Forma: Nominativa e Escritural.

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

São Paulo, 02 de dezembro de 2019.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO VII

IMÓVEIS LASTRO

TABELA 1 - IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO

A. Edifício Residencial Aurora Paulista		
Matrícula do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Unidade	Endereço
101.906	102	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
101.911	107	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
101.914	110	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
101.916	113	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
101.917	115	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
101.918	201	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
101.919	202	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
101.920	203	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
101.925	208	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
101.927	210	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
101.931	301	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
101.933	303	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
101.935	305	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
101.937	307	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
101.940	310	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
101.943	315	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
101.944	401	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP

101.948	403	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
101.950	407	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
101.953	410	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
101.955	413	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
101.956	415	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
101.957	501	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
101.958	502	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
101.959	503	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
101.961	505	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
101.963	507	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
101.967	513	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
101.968	515	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
101.969	601	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
101.970	602	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
101.980	615	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
101.982	702	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
101.988	708	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
101.992	715	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
101.998	807	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
101.999	808	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
102.009	908	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
102.011	911	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
102.012	1001	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
102.013	1003	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
102.017	1007	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP

102.018	1006	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
102.020	1011	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
102.021	1101	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
102.024	1105	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
102.026	1107	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
102.027	1108	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
102.028	1109	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
102.034	1206	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
102.041	1305	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
102.043	1307	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
102.045	1309	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
102.046	1401	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
102.047	1403	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
102.049	1405	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
102.050	1406	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
102.051	1407	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
102.052	1408	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP
102.053	1409	Rua Aurora, nº 756, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, SP

B. Setin Downton Geneva		
Matricula do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Unidade	Endereço
194.567	207	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Geneva, 197, Bela Vista
194.570	210	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Geneva, 197, Bela Vista
194.576	305	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Geneva, 197, Bela Vista
194.594	501	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Geneva, 197, Bela Vista

194.663	1104	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Genebra, 197, Bela Vista
194.664	1105	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Genebra, 197, Bela Vista
194.665	1106	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Genebra, 197, Bela Vista
194.666	1107	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Genebra, 197, Bela Vista
194.667	1108	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Genebra, 197, Bela Vista
194.672	1202	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Genebra, 197, Bela Vista
194.673	1203	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Genebra, 197, Bela Vista
194.674	1204	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Genebra, 197, Bela Vista
194.675	1205	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Genebra, 197, Bela Vista
194.676	1206	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Genebra, 197, Bela Vista
194.677	1207	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Genebra, 197, Bela Vista
194.678	1208	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Genebra, 197, Bela Vista
194.684	1303	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Genebra, 197, Bela Vista
194.686	1305	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Genebra, 197, Bela Vista
194.687	1306	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Genebra, 197, Bela Vista
194.688	1307	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Genebra, 197, Bela Vista
194.689	1308	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Genebra, 197, Bela Vista
194.693	1401	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Genebra, 197, Bela Vista
194.698	1406	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Genebra, 197, Bela Vista
194.699	1407	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Genebra, 197, Bela Vista
194.702	1410	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Genebra, 197, Bela Vista
194.704	1501	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Genebra, 197, Bela Vista
194.705	1503	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Genebra, 197, Bela Vista
194.709	1507	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Genebra, 197, Bela Vista
194.710	1508	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Genebra, 197, Bela Vista

194.711	1509	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Genebra, 197, Bela Vista
194.712	1510	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Genebra, 197, Bela Vista
194.719	1607	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Genebra, 197, Bela Vista
194.722	1610	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Genebra, 197, Bela Vista
194.727	1705	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Genebra, 197, Bela Vista
194.732	1710	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Genebra, 197, Bela Vista
194.734	1801	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Genebra, 197, Bela Vista
194.736	1804	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Genebra, 197, Bela Vista
194.737	1805	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Genebra, 197, Bela Vista

C. Quadra Vila Mascote		
Matricula do 8º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Unidade	Endereço
194.408	41-A	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.451	112-A	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.499	192-A	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.501	194-A	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.505	202-A	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.509	206-A	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.513	214-A	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.517	222-A	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.519	224-A	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.521	226-A	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.523	232-A	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.525	234-A	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.527	236-A	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP

194.529	242-A	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.533	246-A	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.535	252-A	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.537	254-A	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.541	262-A	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.543	264-A	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.545	266-A	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.549	274-A	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.593	92-B	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.608	111-B	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.633	142-B	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.656	171-B	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.671	188-B	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.679	198-B	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.687	208-B	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.695	218-B	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.703	228-B	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.705	232-B	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.706	233-B	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.709	236-B	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.711	238-B	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.719	248-B	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.721	252-B	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.723	254-B	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.725	256-B	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP

194.726	257-B	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.727	258-B	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.729	262-B	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.731	264-B	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.733	266-B	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.734	267-B	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.735	268-B	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.737	272-B	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.739	274-B	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.741	276-B	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.742	277-B	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP
194.703	278-B	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº. 829, na Vila Canaan, São Paulo/SP

D. Setin Downtown Praça da Sé		
Matrícula do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Unidade	Endereço
125.255	104	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.262	201	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.272	301	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.280	309	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.282	401	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.283	402	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.284	403	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.285	404	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.286	405	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.287	406	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade

125.292	501	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.293	502	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.295	504	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.297	506	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.302	601	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.305	604	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.306	605	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.307	606	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.322	801	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.323	802	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.324	803	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.325	804	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.326	805	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.327	806	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.332	901	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.333	902	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.334	903	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.335	904	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.336	905	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.351	1010	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.352	1101	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.356	1105	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.357	1106	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.362	1201	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.364	1203	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade

125.365	1204	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.366	1205	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.368	1207	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.397	1506	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.401	1510	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.412	1701	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.422	1801	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.423	1802	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.424	1803	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.425	1804	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.426	1805	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.427	1806	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.429	1808	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.432	1901	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.433	1902	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.434	1903	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.435	1904	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.436	1905	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.437	1906	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.442	2001	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.443	2002	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.444	2003	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.445	2004	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.446	2005	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.447	2006	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade

125.451	2010	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.452	2101	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.453	2102	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.454	2103	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.455	2104	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.456	2105	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.457	2106	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.458	2107	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.461	2110	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.462	2201	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.463	2202	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.464	2203	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.465	2204	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.466	2205	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.471	2210	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.472	2301	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.473	2302	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.474	2303	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.477	2306	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.478	2307	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.479	2308	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.481	2310	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.492	2501	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.494	2503	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.495	2504	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade

125.496	2505	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.498	2507	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.499	2508	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.500	2509	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.501	2510	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.502	2601	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.503	2602	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.504	2603	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.505	2604	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.506	2605	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.507	2606	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.508	2607	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.509	2608	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.510	2609	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade
125.511	2610	Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabatinguera, 462, Liberdade

E. Torre Residencial Timelife do Empreendimento Imobiliário Denominado Condomínio Time Jardim das Perdizes			
Edifício	Unidade	Matrícula do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Endereço
TIMELIFE A	011 A	148.881	Município de São Paulo, na Av. Nicolas Boer com a Av. Marquês de São Vicente
TIMELIFE A	012 A	148.882	Município de São Paulo, na Av. Nicolas Boer com a Av. Marquês de São Vicente
TIMELIFE A	015 A	148.885	Município de São Paulo, na Av. Nicolas Boer com a Av. Marquês de São Vicente
TIMELIFE A	016 A	148.886	Município de São Paulo, na Av. Nicolas Boer com a Av. Marquês de São Vicente

TIMELIFE A	132 A	148.954	Município de São Paulo, na Av. Nicolas Boer com a Av. Marquês de São Vicente
TIMELIFE A	212 A	149.002	Município de São Paulo, na Av. Nicolas Boer com a Av. Marquês de São Vicente
TIMELIFE A	216 A	149.006	Município de São Paulo, na Av. Nicolas Boer com a Av. Marquês de São Vicente
TIMELIFE B	011 B	149.019	Município de São Paulo, na Av. Nicolas Boer com a Av. Marquês de São Vicente
TIMELIFE B	012 B	149.020	Município de São Paulo, na Av. Nicolas Boer com a Av. Marquês de São Vicente
TIMELIFE B	015 B	149.023	Município de São Paulo, na Av. Nicolas Boer com a Av. Marquês de São Vicente
TIMELIFE B	021 B	149.025	Município de São Paulo, na Av. Nicolas Boer com a Av. Marquês de São Vicente
TIMELIFE B	022 B	149.026	Município de São Paulo, na Av. Nicolas Boer com a Av. Marquês de São Vicente
TIMELIFE B	031 B	149.031	Município de São Paulo, na Av. Nicolas Boer com a Av. Marquês de São Vicente
TIMELIFE B	041 B	149.037	Município de São Paulo, na Av. Nicolas Boer com a Av. Marquês de São Vicente
TIMELIFE B	042 B	149.038	Município de São Paulo, na Av. Nicolas Boer com a Av. Marquês de São Vicente
TIMELIFE B	051 B	149.043	Município de São Paulo, na Av. Nicolas Boer com a Av. Marquês de São Vicente
TIMELIFE B	052 B	149.044	Município de São Paulo, na Av. Nicolas Boer com a Av. Marquês de São Vicente
TIMELIFE B	071 B	149.055	Município de São Paulo, na Av. Nicolas Boer com a Av. Marquês de São Vicente
TIMELIFE B	111 B	149.079	Município de São Paulo, na Av. Nicolas Boer com a Av. Marquês de São Vicente
TIMELIFE	121 B	149.085	Município de São Paulo, na Av. Nicolas Boer com a Av. Marquês de São Vicente

B			
TIMELIFE B	131 B	149.091	Município de São Paulo, na Av. Nicolas Boer com a Av. Marquês de São Vicente
TIMELIFE B	132 B	149.092	Município de São Paulo, na Av. Nicolas Boer com a Av. Marquês de São Vicente
TIMELIFE B	133 B	149.093	Município de São Paulo, na Av. Nicolas Boer com a Av. Marquês de São Vicente
TIMELIFE B	141 B	149.097	Município de São Paulo, na Av. Nicolas Boer com a Av. Marquês de São Vicente
TIMELIFE B	142 B	149.098	Município de São Paulo, na Av. Nicolas Boer com a Av. Marquês de São Vicente
TIMELIFE B	161 B	149.109	Município de São Paulo, na Av. Nicolas Boer com a Av. Marquês de São Vicente
TIMELIFE B	173 B	149.117	Município de São Paulo, na Av. Nicolas Boer com a Av. Marquês de São Vicente
TIMELIFE B	186 B	149.126	Município de São Paulo, na Av. Nicolas Boer com a Av. Marquês de São Vicente
TIMELIFE B	196 B	149.132	Município de São Paulo, na Av. Nicolas Boer com a Av. Marquês de São Vicente
TIMELIFE B	206 B	149.138	Município de São Paulo, na Av. Nicolas Boer com a Av. Marquês de São Vicente
TIMELIFE B	211 B	149.139	Município de São Paulo, na Av. Nicolas Boer com a Av. Marquês de São Vicente
TIMELIFE B	212 B	149.140	Município de São Paulo, na Av. Nicolas Boer com a Av. Marquês de São Vicente
TIMELIFE B	223 B	149.147	Município de São Paulo, na Av. Nicolas Boer com a Av. Marquês de São Vicente
TIMELIFE B	226 B	149.150	Município de São Paulo, na Av. Nicolas Boer com a Av. Marquês de São Vicente
TIMELIFE B	233 B	149.150	Município de São Paulo, na Av. Nicolas Boer com a Av. Marquês de São Vicente

TABELA 2 – FORMA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NOS IMÓVEIS LASTRO

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos da presente Emissão	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Imóvel Lastro conforme cronograma semestral constante do Anexo III abaixo (Destinação) (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Imóvel Lastro
Timelife – Jardim das Perdizes	Aquisição	R\$ 11.573.920,25 (onze milhões quinhentos e setenta e três mil novecentos e vinte reais e vinte e cinco centavos)	22,04%
Aurora Paulistana	Aquisição	R\$ 9.448.123,92 (nove milhões quatrocentos e quarenta e oito mil cento e vinte e três reais e noventa e dois centavos)	18,05%
Quadra Vila Mascote	Aquisição	R\$ 10.494.651,89 (dez milhões quatrocentos e noventa e quatro mil seiscentos e cinquenta e um reais e oitenta e nove centavos)	20,05%
Downtown Praça da Sé	Aquisição	R\$ 12.385.464,66 (doze milhões trezentos e oitenta e cinco mil quatrocentos e sessenta e quatro reais e sessenta e seis centavos)	23,66%
Downtown Genebra	Aquisição	R\$ 8.488.394,29 (oito milhões quatrocentos e oitenta e oito mil trezentos e noventa e quatro reais e vinte e nove centavos)	16,20%

ANEXO VIII

Fatores de Risco

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e/ou da Devedora poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta e da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários. É essencial e indispensável que os investidores leiam este Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

Para os efeitos desta seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Emissora e/ou a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta seção como possuindo também significados semelhantes.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e e/ou sobre a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda total ou parcial para o investidor do valor investido.

1. Riscos da Operação

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por

qualquer razão.

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

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral 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 quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI.

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

A Emissora e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM nº 583 e do artigo 13, inciso II da Lei 9.514/97, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos do Patrimônio Separado, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade.

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

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

1.4. Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, em algumas hipóteses, até mesmo após a Data de Vencimento, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora ou pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos do Fundo de Despesas.

Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

1.5. Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. 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, da Devedora e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Emissora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

2. Riscos dos CRI e da Oferta

2.1. Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares, sendo certo que a Devedora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

2.2. Falta de liquidez dos CRI

O mercado secundário de CRI não é tão ativo como o mercado primário 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 decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular de CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

2.3. Restrição à negociação dos CRI que somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados

Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais, conforme disposto no artigo 13 da Instrução CVM nº 476, e uma vez verificado o

cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações previstas no artigo 17 da referida Instrução CVM nº 476, observado ainda o disposto no caput do artigo 15 da Instrução CVM nº 476 em relação à negociação dos CRI entre Investidores Qualificados, bem como as exceções estabelecidas em seus parágrafos 1º e 2º, conforme aplicáveis. Sendo assim, os investidores deverão observar as restrições para negociação dos CRI nos termos da regulamentação vigente, o que pode diminuir ainda mais a liquidez dos CRI no mercado secundário.

2.4. A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, e está automaticamente dispensada de registro perante a CVM e não será objeto de análise pela ANBIMA.

A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais e está automaticamente dispensada do registro de distribuição pública perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476. A Oferta está também dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas na CVM, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais estão familiarizados. Os termos e condições da Emissão e da Oferta também não serão objeto de análise pela CVM e ANBIMA, sendo certo que a CVM poderá analisar a Oferta a posteriori e fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar os Titulares de CRI.

Os investidores interessados em investir nos CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Emissora e da Devedora.

2.5. A Oferta tem limitação do número de subscritores.

Nos termos da Instrução CVM nº 476, no âmbito das ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos de colocação, tal como a Oferta, somente é permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e os valores mobiliários ofertados somente podem ser subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Em razão dessa limitação, não haverá pulverização dos CRI entre Investidores Profissionais no âmbito da Oferta, e, portanto, poderá não haver um grupo representativo de Titulares de CRI após a conclusão da Oferta.

2.6. Quórum de deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria simples dos presentes nas respectivas Assembleias Gerais, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos deste Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

2.7. Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário

Conforme descrito neste Termo de Securitização, haverá o Resgate Antecipado dos CRI na ocorrência (i) da declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 9.1 da Escritura de

Emissão de Debêntures; (ii) resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e (iii) em razão da ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI, da extinção ou inaplicabilidade da Taxa DI, se não houver substituto legal para a Taxa DI e acordo entre Emissora, a Devedora e os Titulares de CRI.

O resgate antecipado dos CRI pode impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

2.7. Riscos associados à guarda física de documentos pelo Custodiante

A Instituição Custodiante será responsável pela custódia dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários e seus eventuais futuros aditamentos, sendo que os demais Documentos da Oferta serão custodiados pela Emissora. A perda e/ou extravio dos referidos documentos poderá resultar em perdas para os Titulares de CRI.

2.8. Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, banco liquidante, custodiante, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços, não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, ou sofram processo de falência, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição poderá não ser bem sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão.

2.9. Risco de Destituição da Emissora da Administração do Patrimônio Separado

Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral 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, bem como suas respectivas garantias, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderão ser insuficientes para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento da liquidação do Patrimônio Separado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

2.10. Inexistência de classificação de risco dos CRI

A não emissão de relatório de classificação de risco para os CRI pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI em mercado secundário, uma vez que os investidores não poderão se basear no relatório de rating para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Operação e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI. Adicionalmente, alguns

dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais investidores.

2.11. O Agente Fiduciário atua como agente fiduciário de outras emissões da Emissora

Na data de celebração do Termos de Securitização, o Agente Fiduciário atuava como agente fiduciário em outras emissões de CRI da Emissora. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou de outras emissões, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares de CRI e os titulares de CRI das demais emissões.

2.12. Risco relacionado ao Escopo Limitado da Auditoria

A auditoria realizada no âmbito da presente Oferta teve escopo limitado. A não realização de um procedimento completo de auditoria pode gerar impactos adversos para o investidor, comprometendo a constituição e/ou exequibilidade da Alienação Fiduciária.

3. Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico

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

O Governo Federal intervém com frequência na economia brasileira e, ocasionalmente, faz mudanças significativas nas políticas, regulamentos e normas monetárias, fiscais, creditícias e tarifárias. As medidas do Governo Federal para controlar a inflação e implementar outras políticas e regulamentos já envolveram, entre outras medidas, controles de preço e de salário, aumentos ou diminuição nas taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais, desvalorizações de moeda, controles cambiais e restrições a remessa para o exterior, limites sobre importações, racionamento de energia e aumento no preço de combustíveis, alterações de alíquotas e da legislação tributária, entre outras medidas. Não temos controle sobre quais medidas ou políticas o Governo Federal poderá adotar no futuro, e não podemos prevê-las. Os negócios, a situação financeira, os resultados e o fluxo de caixa da Emissora e/ou da Devedora podem ser adversamente afetados por mudanças nas políticas ou regulamentação que envolvem ou afetam certos fatores, tais como:

- (i) instabilidade econômica e social;
- (ii) instabilidade da moeda brasileira;
- (iii) inflação;
- (iv) eventos diplomáticos adversos;
- (v) expansão ou contração da economia brasileira, de acordo com as taxas de crescimento do PIB; e
- (vi) outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados da Emissora e/ou da Devedora, podendo inclusive afetar adversamente o desempenho financeiro e/ou a negociação dos CRI.

3.2. A inflação e os esforços do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil, podendo prejudicar as atividades da Emissora e/ou da Devedora e, portanto, o desempenho financeiro e/ou a negociação dos CRI.

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo Governo Federal no intuito de controlá-la, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. De modo a controlar a inflação e exercer influência sobre outros aspectos da economia, o Governo Federal pode aumentar as taxas de juros e intervir no mercado de câmbio e agir para ajustar ou fixar o valor do Real, sendo que essas medidas podem desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora e a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Emissora e da Devedora. A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como os negócios da Emissora e da Devedora, resultando em impacto negativo no desempenho financeiro e no preço de mercado dos CRI. Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Não se pode garantir que o Real não sofrerá depreciação ou não será desvalorizado em relação ao Dólar novamente e frente a outras moedas. Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e outras moedas não terá um efeito adverso nas atividades da Emissora e da Devedora. As depreciações do Real frente ao dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e, consequentemente, impactar de forma negativa sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a capacidade da Emissora de pagamento dos CRI. Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive da negociação dos CRI, e causar um impacto negativo nos resultados e condições financeira da Emissora e/ou da Devedora. O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos. A reação dos investidores aos

acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos CRI. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade e os outros custos de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no país, podendo, ainda, reduzir a qualidade de crédito dos potenciais tomadores de recursos através da emissão de CRI e ainda reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos CRI.

3.3. Efeitos da retração no nível da atividade econômica podem afetar adversamente a capacidade da Devedora de realizar o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando, por consequência, a capacidade da Emissora de realizar os pagamentos dos CRI

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada seja por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, incluindo a Devedora e, consequentemente, a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e demais valores devidos, conforme previsto no Termo de Securitização. Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

3.4. Alterações na política monetária e nas taxas de juros podem prejudicar os negócios da Devedora e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando, por consequência, a capacidade da Emissora de realizar os pagamentos dos CRI

O Governo Federal, por meio do COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, 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. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de novas elevações das taxas de juros ou não redução, a economia poderá agravar a recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar aumento da recessão, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios da Devedora e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a capacidade da Emissora de pagamento dos CRI. Além disso, em caso de redução das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Devedora e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a capacidade da Emissora de pagamento dos CRI.

3.5. Redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode impactar negativamente a

Emissora, e/ou a Devedora

Uma redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e as atuais desacelerações das economias europeias, americana e chinesa podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, incluindo a Devedora e/ou a Emissora, gerando impacto negativo nas mesmas, o que poderá acarretar em dificuldades de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, respectivamente.

3.6. A instabilidade política pode afetar adversamente a liquidez dos CRI no mercado secundário

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Devedora seus respectivos resultados e operações. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando o desempenho da economia do país. A crise política afetou e continuará afetando a confiança dos investidores e a população em geral, o que resultou na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. O país passou recentemente pelo processo de impeachment contra a ex-presidente Dilma Rousseff. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do atual governo em reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira da Devedora. As investigações da "Operação Lava Jato" e da "Operação Zelotes" atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios da Devedora. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. O desenvolvimento desses casos pode afetar adversamente a confiabilidade do investidor em empresas privadas e estatais, podendo influenciar na sua decisão de investimento e, portanto, afetando a liquidez dos CRI no mercado secundário.

4. Riscos dos Créditos Imobiliários

4.1. O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos.

Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e Amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

4.2. Riscos de Originação e Formalização do Lastro da Emissão

O lastro da CCI é composto pelas Debêntures. Falhas na originação, constituição ou formalização da Escritura de Emissão de Debêntures ou da CCI, bem como a contestação de sua regular constituição por terceiros ou a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

4.3. Risco de Vencimento Antecipado ou Resgate Antecipado dos Créditos Imobiliários

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito neste Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM nº 583 e do artigo 13, inciso II da Lei 9.514/97, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e pagamento antecipado dos CRI, conforme procedimentos previstos neste Termo de Securitização.

Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento.

Na ocorrência de resgate antecipado total das Debêntures ou verificação um dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, tal situação acarretará em redução original de investimento esperado pelos Titulares de CRI.

4.4. Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ela, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a Amortização e a Remuneração dos CRI.

4.5. Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do Parágrafo Único do Artigo 12 da Lei 9.514/1997, a totalidade do patrimônio da

Emissora 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. No entanto, o capital social da Emissora era, na data base de 30 de setembro de 2019, de R\$ 3.300.000,00 (três milhões e trezentos mil reais), que corresponde a pouco mais de 6,30% (seis inteiros e trinta centésimos por cento) do Valor Total da Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares de CRI.

4.6. Ausência de Coobrigação da Emissora

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

4.7. Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito

A concessão do crédito à Devedora foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento da Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

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

A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos da Instrução CVM nº 583 e do artigo 13, inciso II da Lei 9.514/97, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

4.9. Risco relacionado à deterioração ou perecimento das Garantias e descontinuidade dos recebíveis

As fontes de recursos da Devedora, para fins de pagamento dos Créditos Imobiliários, decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos direitos creditórios cedidos fiduciariamente no âmbito da Cessão Fiduciária. Caso ocorra qualquer forma de deterioração ou perecimento, total ou parcial, dos Imóveis ou dos direitos creditórios de exploração dos Imóveis, os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, ou, ainda, não ocorrer, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI ou, inclusive, impossibilidade da Devedora de efetuar o pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

4.10. Risco relacionado à quitação das Obrigações Garantidas pela excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis

Em razão do previsto no §5º, artigo 27 da Lei 9.514, existe o risco de que na excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis, caso, após o segundo leilão dos Imóveis, não haja nenhum arrematante e seja necessário a Emissora adjudicar a fração ideal do Imóvel em seu nome e em benefício do Patrimônio Separado, seja considerada extinta a dívida da Devedora garantida por tal Alienação Fiduciária de Imóveis, sendo que, nesse caso, em razão da quitação concedida, todas as demais Garantias deverão ser liberadas em relação à dívida garantida por tal Alienação Fiduciária de Imóveis, ficando os Titulares de CRI prejudicados na cobrança dos seus créditos.

4.11. Risco de Não Constituição das Garantias

As Garantias não se encontrarão totalmente constituídas, até a data de assinatura deste Termo, tendo em vista que os seus respectivos instrumentos, ainda não terão sido celebrados, registrados, arquivados ou averbados, conforme o caso, perante as entidades competentes nos termos ali previstos, bem como estão sujeitos a determinadas condições suspensivas, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição de uma ou mais dessas Garantias, principalmente em decorrência da burocracia e exigências cartoriais.

4.12. Riscos relacionados à Insuficiência das Garantias

As Obrigações Garantidas, relacionadas as relacionadas aos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI desta Emissão, contam com as Garantias. No entanto, o valor de mercado dos Imóveis ou dos direitos creditórios cedidos no âmbito da Cessão Fiduciária de Recebíveis na data da eventual execução das Garantias poderá não ser suficiente para arcar com o pagamento do saldo devedor do âmbito da Oferta. Se isso ocorrer, os Titulares de CRI poderão não receber a totalidade da remuneração prevista neste Termo de Securitização.

5. Riscos do Regime Fiduciário

5.1. Risco da existência de credores privilegiados

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

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares de CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficiente para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores, o que afetará adversamente os Titulares de

CRI.

6. Riscos Relacionados à Emissora

6.1. Manutenção de Registro de Companhia Aberta.

A Emissora possui registro de companhia aberta desde 25 de novembro de 2010, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) no primeiro trimestre de 2013. A Emissora foi autorizada em 30 de janeiro de 2015 a realizar emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA). A sua atuação 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.

6.2. Crescimento da Emissora e de seu Capital

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

6.3. 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 de geração de resultado.

6.4. Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis

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

6.5. 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, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos,

principalmente em razão da falta de jurisprudência no país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

6.6. A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora

Os CRI são lastreados pelas Debêntures, emitidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, representativas do Crédito Imobiliário e vinculado aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI.

Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial das Debêntures, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

6.7. Outros Riscos Relacionados à Emissora

Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no website da CVM (www.cvm.gov.br) e no website de relações com investidores da Emissora (<http://habitasec.com.br/>), e ficam expressamente incorporados a este Termo de Securitização por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

7. 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.

ANEXO IX

HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 583, o Agente Fiduciário declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Emissora ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora.

Em relação às garantias indicadas nas operações abaixo, foram consideradas aquelas celebradas na data de emissão de cada uma das respectivas operações.:

Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	31.250.000,00	31.250	IPCA + 8,29 %	1	71	07/11/2016	03/11/2031	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	31.250.000,00	31.250	IPCA + 8,29 %	1	72	07/11/2016	03/11/2031	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	6.200.000,00	6.200	IPCA + 12,00 %	1	83	07/07/2017	15/07/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	6.200.000,00	6.200	IPCA + 12,00 %	1	89	07/07/2017	15/07/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	60.000.000,00	60.000	IGPM + 12,00 %	1	86	09/08/2017	20/08/2022	Adimplente	Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações
CRA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	25.000.000,00	2.500	CDI + 3,00 %	1	1	06/09/2017	14/06/2019	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo

CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22.400.000,00	22.400	IPCA + 10,50 %	1	68	17/08/2016	17/08/2020	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	200.000.000,00	200.000	CDI + 2,40 %	1	70	21/11/2016	25/11/2019	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	25.000.000,00	25.000	CDI + 6,00 %	1	76	15/12/2016	22/06/2020	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	100.000.000,00	100.000	CDI + 1,80 %	1	84	16/05/2017	17/05/2021	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	65.000.000,00	65.000	CDI + 2,00 %	1	74	08/05/2017	25/05/2020	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	13.150.000,00	13.150	IPCA + 10,50 %	1	75	30/11/2016	30/11/2020	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	120.000.000,00	120.000	CDI + 4,75 %	1	96	01/11/2017	20/05/2020	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	7.458.000,00	7.458	IPCA + 9,00 %	1	95	28/09/2017	09/07/2021	Adimplente	

CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	77.040.000,00	77.040	CDI + 4,75 %	1	105	09/02/2018	13/02/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	11.100.888,00	11.100	IGP-DI + 8,50 %	1	102	22/12/2017	22/12/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24.000.000,00	24.000	IPCA + 11,00 %	1	98	20/12/2017	20/12/2022	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	15.000.000,00	15.000	INCC-DI + 12,00 %	1	109	12/03/2018	15/04/2021	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	200.000.000,00	200.000	CDI + 3,00 %	1	106	01/03/2018	17/11/2022	Adimplente	Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	131.600.000,00	131.600	CDI + 1,70 %	1	110	24/05/2018	17/05/2022	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	56.400.000,00	56.400	CDI + 3,00 %	1	113	24/05/2018	17/05/2022	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	9.373.048,31	9.048	INCC-DI + 12,00 %	1	122	15/10/2018	15/04/2021	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval

CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	422.117.000,00	422.117	CDI + 2,15 %	1	146	21/06/2019	27/06/2023	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	40.000.000,00	40.000	CDI	1	153	19/06/2019	28/07/2020	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	179.780.000,00	179.780	IPCA + 6,00 %	1	148	17/07/2019	26/07/2034	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22.500.000,00	22.500	CDI + 1,90 %	1	156	01/07/2019	01/07/2023	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22.500.000,00	22.500	IPCA + 5,51 %	1	157	01/07/2019	01/07/2034	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17.300.000,00	17.300	IGP-DI + 7,50 %	1	160	28/08/2019	22/12/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	195.000.000,00	195.000	CDI + 1,10 %	1	170	25/10/2019	25/10/2022	Adimplente	

ANEXO X

CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DA EMISSÃO

A Devedora estima que os recursos captados por meio Emissão serão utilizados de acordo com o seguinte cronograma.

DATA	VALOR (R\$)
Data de Emissão das Debêntures até o 6º mês	R\$52.355.000,00
Total	R\$ 52.355.000,00

Este cronograma é meramente tentativo e estimativo, de modo que, (i) caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer antecipação do cronograma indicativo; (i.1) não será necessário notificar a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar a Escritura de Emissão e/ou o presente Termo de Securitização; e (i.2) não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou resgate antecipado dos CRI; ou (ii) caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso do cronograma indicativo, deverá ser observado o quanto previsto nas Cláusulas 3.4.2 e 3.4.3.