
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI
DAS 77ª E 78ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/MF nº 09.304.427/0001-58

1
2
3

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 77ª E 78ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes:

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

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, CEP 22640-102, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário").

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

CONSIDERANDO QUE:

- a) em 27 de março de 2017, a **SEI INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Av. Juscelino Kubitschek, nº 1.830, torre III, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04543-900 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.033.729/0001-39 ("Devedora") emitiu debêntures, as Debêntures Série 1 e as Debêntures Série 2, cujos recursos serão destinados aos empreendimentos imobiliários previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;
- b) posteriormente, a totalidade das Debêntures foram subscritas pela **ROTA BRASIL HOTELARIA E SERVIÇOS LTDA.**, companhia limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, 5º andar, Torre III, CEP 04.543-900, inscrita no CNPJ/MF nº 01.631.222/0001-75 ("Debenturista Inicial"), e, na sequência foram cedidas à Emissora;

- c) a Emissora emitiu cédulas de crédito imobiliário, a CCI Série 1 e a CCI Série 2, para representarem, créditos imobiliários decorrentes das debentures, respectivamente, os Créditos Imobiliários 1 e os Créditos Imobiliários 2; e
- d) nos termos a serem estabelecidos neste Termo, a Emissora realizará a emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), os quais serão lastreados nos Créditos Imobiliários 1 e os Créditos Imobiliários 2, representados pelas CCI Série 1 e a CCI Série 2, conforme mencionado no considerando “c” acima.

RESOLVEM firmar este “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 77ª e 78ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.*” (“Termo de Securitização” ou “Termo”), para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) representados integralmente pelas CCI (conforme abaixo definida) e a correspondente emissão dos CRI (conforme abaixo definido) pela Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514/97”), com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476/09”), com a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004 (“Instrução CVM nº 414/04”), e com as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES

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

“ <u>Administradora do Hotel</u> ”:	Significa a Hotelaria Accor Brasil S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.967.852/0001-27;
“ <u>Agente Fiduciário</u> ” ou “ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	Significa a PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS acima qualificada;
“ <u>Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ”:	Significa a garantia de alienação fiduciária do Imóvel,

	outorgada pela Fiduciante Rota em favor da Emissora;
“ <u>Assembleia de Titulares de CRI</u> ”:	Significa a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Dezesesseis deste Termo de Securitização;
“ <u>Banco Liquidante</u> ”:	Significa o Banco Itaú-Unibanco S.A ;
“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”:	Significa cada boletim de subscrição por meio do qual os Titulares de CRI subscreverão os CRI;
“ <u>CCI</u> ”:	Significa a CCI Série 1 e a CCI Série 2, quando mencionadas em conjunto;
“ <u>CCI Série 1</u> ”:	Significa 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora para representar os Créditos Imobiliários Série 1;
“ <u>CCI Série 2</u> ”:	Significa 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora para representar os Créditos Imobiliários Série 2;
“ <u>Cedente</u> ” ou “ <u>Debenturista Inicial</u> ” ou “ <u>Fiduciante Rota</u> ”:	Significa a ROTA BRASIL HOTELARIA E SERVIÇOS LTDA. , companhia limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, 5º andar, Torre III, CEP 04.543-900, inscrita no CNPJ/MF nº 01.631.222/0001-75;
“ <u>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</u> ”:	Significa a cessão fiduciária constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, por meio da qual a Fiduciante Asset e a Fiduciante Rota cederam fiduciariamente à Emissora a totalidade dos Direitos Creditórios;
“ <u>CETIP</u> ”:	Significa a CETIP S.A. - MERCADOS ORGANIZADOS , sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20031-170;
“ <u>CNPJ/MF</u> ”:	Significa o Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
“ <u>Código Civil Brasileiro</u> ”:	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;
“ <u>Conta do Patrimônio Separado</u> ”:	Significa a conta corrente nº 12353-4, agência 7307, do Banco

	Itaú-Unibanco S.A., de titularidade da Emissora;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”:</u>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”</i> , celebrado entre a Fiduciante Rota e Emissora, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual foi formalizada a Alienação Fiduciária do Imóvel outorgada em garantia das Obrigações Garantidas;
<u>“Contrato de Administração”:</u>	Significa o <i>Contrato de Administração</i> , celebrado em 02 de dezembro de 1996, entre a Setin e a Administradora do Hotel;
<u>“Contrato de Arrendamento”:</u>	Significa o <i>Contrato de Arrendamento de Fundos de Comércio</i> , celebrado em 24 de novembro de 2010, conforme aditado em 13 de agosto de 2012 e 31 de dezembro de 2015;
<u>“Contrato de Cessão de Administração de Hotel”:</u>	Significa o <i>Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Direitos e Obrigações e de Re-Ratificação de Contrato de Administração</i> celebrado em 23 de outubro de 1998 entre Setin, a Administradora do Hotel e a Fiduciante Rota;
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”:</u>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”</i> , celebrado entre as Fiduciantes e a Emissora, na qualidade de interveniente anuente, por meio da qual a Fiduciante Asset e a Fiduciante Rota cederam fiduciariamente à Emissora, os Direitos Creditórios Hotel e os Direitos Creditórios Arrendamento, respectivamente, em garantia das Obrigações Garantidas;
<u>“Contrato de Cessão”:</u>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários, Transferência de Debênture e Outras Avenças”</i> , celebrado entre a Cedente, a Emissora e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual a Cedente cedeu e transferiu à Securitizadora a titularidade, os direitos e as obrigações da totalidade das Debêntures;
<u>“Contrato de Distribuição”:</u>	Significa o <i>“Contrato de Coordenação, Subscrição e Colocação</i>

	<i>Pública, sob o Regime de Melhores Esforços, da 77ª e 78ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, de Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. Securitizadora S.A.”, celebrado entre a Emissora e o Coordenador Líder, por meio do qual a Emissora contratou o Coordenador Líder para realizar a distribuição dos CRI, sob regime de melhores esforços de colocação;</i>
<u>“Coordenador Líder”</u>	BANCO ABC BRASIL S.A. , instituição financeira habilitada à prestação dos serviços de distribuição de valores mobiliários nos termos da regulamentação aplicável, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Cidade Jardim, nº 803, 2º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.195.667/0001-06
<u>“Créditos Imobiliários Série 1”:</u>	Os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures Série 1, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário, da Remuneração (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures Série 1, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
<u>“Créditos Imobiliários Série 2”:</u>	Os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures Série 2, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário, da Remuneração (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures Série 2, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

<u>“Créditos Imobiliários”:</u>	Significam os Créditos Imobiliários Série 1 e os Créditos Imobiliários Série 2, quando mencionados em conjunto;
<u>“CRI”:</u>	Significa os CRI Sênior e os CRI Subordinados, quando mencionados em conjunto;
<u>“CRI em Circulação”:</u>	Para fins de quórum, significam todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela própria Emissora e os de titularidade de sociedades por ela controladas, bem como aqueles eventualmente detidos pela Devedora, pelo Cedente, pelas Fiduciárias e pelo Fiador;
<u>“CRI Sênior”:</u>	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da 77ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários Série 1, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;
<u>“CRI Subordinados”:</u>	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da 78ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários Série 2, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;
<u>“CVM”:</u>	Significa Comissão de Valores Mobiliários;
<u>“Data de Emissão das Debêntures”</u>	Significa o dia 27 de março de 2017;
<u>“Data de Emissão dos CRI”:</u>	Significa o dia 27 de abril de 2017;
<u>“Data da Primeira Integralização dos CRI”:</u>	Significa a data da primeira integralização dos CRI feita pelos seus investidores;
<u>“Data de Vencimento dos CRI”:</u>	Significa o dia 27 de março de 2022;
<u>“Debêntures”:</u>	Significam as Debêntures Série 1 e as Debêntures Série 2, quando mencionadas em conjunto;
<u>“Debênture Série 1”:</u>	Significam as 60.000 (sessenta mil) Debêntures da espécie com garantia real, emitida pela Devedora mediante celebração da Escritura de Emissão de Debêntures, cujos recursos serão destinados aos investimentos imobiliários previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;
<u>“Debêntures Série 2”:</u>	Significam as 10.000 (dez mil) Debêntures da espécie com garantia real, emitida pela Devedora mediante celebração da Escritura de Emissão de Debêntures, cujo pagamento de

	principal e remuneração será subordinado ao pagamento de principal e remuneração das Debêntures Série 1, e cujos recursos serão destinados aos investimentos imobiliários previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;
<u>“Devedora”</u> :	Significa a SEI INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A. , com registro de companhia aberta perante a CVM - Comissão de Valores Mobiliários (<u>“CVM”</u>), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Av. Juscelino Kubitschek, nº 1.830, torre III, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04543-900 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.033.729/0001-39;
<u>“Dia Útil”</u> :	(i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da CETIP, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da CETIP, bem como com relação a outras obrigações previstas neste Contrato, qualquer dia que haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo;
<u>“Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente”</u> :	Significam os Direitos Creditórios Hotel e os Direitos Creditórios Arrendamento, quando mencionados em conjunto;
<u>“Direitos Creditórios Arrendamento”</u> :	Significa a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Fiduciante Rota em decorrência do arrendamento dos fundos de comércio do Hotel, nos termos previstos no Contrato de Arrendamento;
<u>“Direitos Creditórios Hotel”</u> :	Significa a totalidade dos direitos creditórios decorrentes da atividade hoteleira desenvolvida no Imóvel, de titularidade da Fiduciante Asset em decorrência do Contrato de Administração e do Contrato de Arrendamento;
<u>“Documentos da Oferta Pública Restrita”</u> :	Significam os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Contrato

	de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (vi) este Termo de Securitização; (vii) o Contrato de Distribuição; (viii) os Boletins de Subscrição; e (ix) as declarações de investidor profissional;
<u>“Emissão”</u> :	Significa a presente emissão de CRI, a qual constitui a 77ª e 78ª séries da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;
<u>“Emissora”</u> ou <u>“Securitizadora”</u> :	Significa a HABITASEC SECURITIZADORA S.A. , acima qualificada;
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u> :	Significa o <i>“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Integral, Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças”</i> , celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante, por meio do qual as CCI foram emitidas pela Emissora para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;
<u>“Escritura de Emissão de Debêntures”</u> :	Significa o <i>Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, Da Espécie Com Garantia Real e Fidejussória, Em Série Única, Para Colocação Privada, Da Sei Incorporação e Participações S.A.</i> ”, celebrado entre a Devedora, a Cedente e o Fiador, em 27 de março de 2017;
<u>“Escriturador”</u>	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/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração da Emissora;
<u>“Evento de Vencimento Antecipado”</u> :	Significa qualquer um dos eventos que poderão gerar o vencimento antecipado das Debêntures, conforme previstos no item 0 abaixo;
<u>“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”</u> :	Significa qualquer um dos eventos previstos no item 12.1. abaixo, os quais ensejarão a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, se aplicável;

“ <u>Fiador</u> ”:	Significa o Sr. Antônio Setin, brasileiro, casado, arquiteto, portador da cédula de identidade de nº 6.353.753-9 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 666.998-948-20, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço profissional na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº1830, 5º andar, Torre III, Itaim Bibi, CEP 04543-900;
“ <u>Fiança</u> ”:	Significa a fiança prestada pelo Fiador no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;
“ <u>Fiduciantes</u> ” ou “ <u>Garantidoras</u> ”:	Significa a Fiduciante Asset e a Fiduciante Rota, quando mencionadas em conjunto;
“ <u>Fiduciante Asset</u> ”:	Significa a ASSET ATIVIDADES HOTELEIRAS LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, 5º andar, Torre III, CEP 04.543-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.910.328/0001-24;
“ <u>Fundo de Reserva</u> ”:	Significa o fundo de reserva que será constituído nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
“ <u>Hotel</u> ”:	Significa o empreendimento hoteleiro denominado “Hotel Pullman”, que se encontra no Imóvel;
“ <u>IGP-M/FGV</u> ”:	Significa o Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“ <u>Imóvel</u> ”:	Significa o imóvel objeto da matrícula nº 80.682, do 1º oficial de registro de imóveis de São Paulo, localizado na Rua Joinville, nº 515, de propriedade da Fiduciante Rota;
“ <u>Instrução CVM nº 583/16</u> ”:	Significa a Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016;
“ <u>Instrução CVM nº 358/02</u> ”:	Significa a Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 414/04</u> ”:	Significa a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 476/09</u> ”:	Significa a Instrução da CVM nº 476/09, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;

<u>“Instrução CVM nº 539/13”:</u>	Significa a Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
<u>“Investidores Profissionais”,</u> <u>“Investidores”</u> ou <u>“Investidor”:</u>	Significam os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539/13;
<u>“IPC/FIPE”:</u>	Significa o Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas;
<u>“IPCA/IBGE”:</u>	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<u>“Juros Remuneratórios”:</u>	Significa os juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário, conforme previstos no item 4.1;
<u>“Lei das Sociedades por Ações”:</u>	Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
<u>“Lei nº 10.931/11”:</u>	Significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
<u>“Lei nº 9.514/97”:</u>	Significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
<u>“Legislação Socioambiental”:</u>	Significa a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental;
<u>“Normas Anticorrupção”:</u>	Significa qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativamente à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, o Decreto-Lei n. 12.846, de 1º de agosto de 2013, à prática de corrupção ou de atos lesivos Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) e o UK Bribery Act, conforme aplicáveis;
<u>“Obrigações Garantidas”:</u>	Significam a totalidade das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento integral e pontual das Debêntures, acrescido da Remuneração e dos Encargos Moratórios, calculados nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
<u>“Oferta Pública Restrita”:</u>	Significa a distribuição pública dos CRI, que será realizada com esforços restritos de distribuição, em regime de

	melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09 e da Instrução CVM nº 414/04, no que for aplicável;
<u>“Pagamento Antecipado”</u>	Significa a amortização antecipada do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração dos CRI, conforme prevista na Cláusula Dez;
<u>“Partes”</u> :	Significam as partes deste Termo de Securitização, quais sejam, a Emissora e o Agente Fiduciário;
<u>“Patrimônio Separado”</u> :	Significa o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, pela Alienação Fiduciária de Imóvel, pela Conta do Patrimônio Separado e pelo Fundo de Reserva, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados;
<u>“Período de Carência”</u> :	Será o período de 16 (dezesesseis) meses, contado da Data de Emissão dos CRI;
<u>“Período de Carência das Debêntures”</u> :	Será o período de 17 (dezesete) meses, contado da Data de Emissão das Debêntures;
<u>“Regime Fiduciário”</u> :	Significa, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, o regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, e a Conta do Patrimônio Separado, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado;
<u>“Setin”</u> :	Significa a SETIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.194.280/0001-57, com sede na Av Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, 5º andar, torre III, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-900, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
<u>“Taxa DI”</u> :	Taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, "over extra grupo", expressa na forma percentual ao

	ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.cetip.com.br);
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	Significa a taxa de administração dos CRI, que será paga pela Devedora à Emissora, nos termos previsto no item 9.5. e seguintes deste Termo de Securitização;
“ <u>Termo</u> ” ou “ <u>Termo de Securitização</u> ”:	Significa o presente “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 77ª e 78ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.</i> ”;
“ <u>Titulares de CRI</u> ”:	Significam os detentores de CRI, a qualquer tempo;
“ <u>Valor de Cessão</u> ”:	Significa o valor de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI, a ser pago pela Securitizadora à Devedora para aquisição da totalidade dos Créditos Imobiliários, os quais serão utilizados para fins de integralização das Debêntures;
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”:	Significa o valor nominal unitário dos CRI, de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão dos CRI.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação: A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários Série 1 e dos Créditos Imobiliários Série 2, representados pelas CCI Série 1 e CCI Série 2, respectivamente, aos CRI das 77ª e 78ª Séries da sua 1ª Emissão, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Valor Nominal: Os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI vinculados à presente Emissão têm, na Data de Emissão dos CRI, o valor nominal de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais).

3.2. CCI: As CCI representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI se encontra custodiada na Instituição Custodiante, e as CCI serão

devidamente registradas na CETIP nos termos do Contrato de Cessão, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/11.

3.3. Cessão dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários foram transferidos pela Cedente à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão.

3.4. Valor de Cessão: A Emissora pagará à Devedora, pela aquisição dos Créditos Imobiliários, o Valor de Cessão, conforme disposto no Contrato de Cessão.

3.4.1. Tendo em vista que, nesta data, as Debêntures não foram ainda integralizadas pela Cedente, o Valor de Cessão será pago pela Emissora diretamente em favor da Devedora, observados os termos do Contrato de Cessão, sendo esse pagamento considerado como integralização das Debêntures.

3.4.2. Em razão do Valor de Cessão a ser pago pela Emissora à Devedora ser considerado como integralização das Debêntures, o pagamento será acrescido da Remuneração das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) desde a Data da Primeira Integralização dos CRI até o efetivo pagamento de cada parcela do Valor de Cessão.

CLÁUSULA QUARTA - DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1. Características dos CRI: Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, possuem as seguintes características:

CRI Sênior	CRI Subordinados
1. Emissão: 1ª; 2. Série: 77ª; 3. Quantidade de CRI Sênior: 60.000 (sessenta mil); 4. Valor Global da Série: R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI;	1. Emissão: 1ª; 2. Série: 78ª; 3. Quantidade de CRI Subordinados: 10.000 (dez mil); 4. Valor Global da Série: R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI;

5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI; 6. Prazo da Emissão: 1.795 (um mil, setecentos e noventa e cinco) dias; 7. Atualização Monetária: Não há; 8. Juros Remuneratórios: a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI, 100% (cem por cento) da variação acumulada das Taxa DI, acrescidas de um <i>spread</i> equivalente a 2,30% (dois inteiros e trinta centésimos por cento); 9. Periodicidade de Pagamento de Amortização: Mensal, sendo que o primeiro pagamento será realizado após o Período de Carência; 10. Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios: Mensalmente, a partir da Data de Emissão dos CRI; 11. Período de Carência: 16 (dezesesseis) meses, a partir da Data de Emissão dos CRI; 12. Regime Fiduciário: Sim; 13. Sistema de Depósito, Negociação, Custódia Eletrônica, Distribuição e Liquidação Financeira: CETIP;	5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI; 6. Prazo da Emissão: 1.795 (um mil, setecentos e noventa e cinco) dias; 7. Atualização Monetária: Não há; 8. Juros Remuneratórios: a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI, 100% (cem por cento) da variação acumulada das Taxa DI, acrescidas de um <i>spread</i> equivalente a 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento); 9. Periodicidade de Pagamento de Amortização: parcela única, na Data de Vencimento Final; 10. Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios: parcela única, na Data de Vencimento Final; 11. Regime Fiduciário: Sim; 12. Sistema de Depósito, Negociação, Custódia Eletrônica, Distribuição e Liquidação Financeira: CETIP; 13. Data de Emissão: 27 de abril de 2017;
--	--

14. Data de Emissão: 27 de abril de 2017;	14. Local de Emissão: São Paulo - SP;
15. Local de Emissão: São Paulo - SP;	15. Data de Vencimento Final: 27 de março de 2022;
16. Data de Vencimento Final: 27 de março de 2022;	16. Taxa de Amortização: na Data de Vencimento Final, de acordo com o fluxo de pagamento constante do Anexo II do Termo de Securitização;
17. Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo II do Termo de Securitização;	17. Garantia flutuante: Não; e
18. Garantia flutuante: Não; e	18. Garantias: Regime Fiduciário e consequentemente constituição do Patrimônio Separado. Adicionalmente, os Créditos Imobiliários, lastro dos CRI, contam com as seguintes garantias: Fiança, Fundo de Reserva, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e a Alienação Fiduciária de Imóvel.
19. Garantias: Subordinação e o Regime Fiduciário e consequentemente constituição do Patrimônio Separado. Adicionalmente, os Créditos Imobiliários, lastro dos CRI, contam com as seguintes garantias: Fiança, Fundo de Reserva, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e a Alienação Fiduciária de Imóvel.	

4.2. Destinação de Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para o pagamento do Valor de Cessão, conforme o disposto no Contrato de Cessão.

4.3. Pagamentos: Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente e exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado.

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

4.5. Garantias: Os CRI contam com a Subordinação e o Regime Fiduciário como garantias.

Adicionalmente, foram outorgadas para a Securitizadora a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cessão de Direitos Creditórios, o Fundo de Reserva e a Fiança do Fiador para o adimplemento das Obrigações Garantidas.

4.6. Ordem de Pagamentos: Os CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade em relação aos pagamentos das amortizações programadas previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior:

- (i) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data de pagamento dos Juros Remuneratórios e amortização dos CRI;
- (ii) Juros Remuneratórios acumulados dos CRI Sênior;
- (iii) Amortização do valor nominal unitário dos CRI Sênior;
- (iv) Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados, o qual somente será pago após a comprovação do devido e integral pagamento dos Juros Remuneratórios e Amortização do valor nominal unitário dos CRI Sênior; e
- (v) Amortização do valor nominal unitário dos CRI Subordinados, o qual somente será pago após a comprovação do devido e integral pagamento dos Juros Remuneratórios e Amortização do valor nominal unitário dos CRI Sênior.

CLAUSULA QUINTA - REMUNERAÇÃO DOS CRI

5.1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior e dos CRI Subordinados não serão objeto de atualização monetária.

5.2. Juros Remuneratórios dos CRI Sênior e dos CRI Subordinados: Os CRI farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 2,30% (dois inteiros e trinta centésimos por cento) para os CRI Sênior e

equivalente a 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) para os CRI Subordinados. Os Juros Remuneratórios serão calculados de forma exponencial e cumulativo *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal unitário, conforme o caso dos CRI desde a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou desde a data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula definida no item 5.2.1 abaixo.

5.2.1 O cálculo dos Juros Remuneratórios obedecerá à seguinte fórmula:

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

Onde:

J - Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNb - Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo) calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

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

Onde:

Fator DI - Produtório das Taxas DI, na Data da Primeira Integralização dos CRI, incorporação ou último pagamento de juros, se houver, inclusive, até a data de cálculo, pagamento ou vencimento, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^n \left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$$

Onde,

n: Número de taxas DI utilizadas;

p: 100,00.

k - Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

TDI_k - Taxa DI, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

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

Onde:

DI_k - Taxa DI divulgada pela CETIP, com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread - Sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme calculado abaixo.

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

Onde:

Spread - Sobretaxa de juros definida para cada série. CRI Sênior: 2,3000, conforme cláusula 4.9 acima. CRI Subordinado: 3,5000, conforme cláusula 4.10 acima;

dup: Número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização dos CRI ou data última incorporação ou pagamento de juros e a data de cálculo, pagamento ou vencimento;

Observações:

- a) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela CETIP;
- b) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- c) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

- d) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- e) o fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- f) para a aplicação de DIk será sempre considerado a Taxa DI divulgada com 5 (cinco) Dias Úteis de defasagem em relação à data efetiva de cálculo, por exemplo: a primeira Taxa DI a ser utilizada em 15 de fevereiro de 2017 será a divulgada em 10 de fevereiro de 2017 e válida para o dia seguinte, considerando que os dias entre 10 e 15 de fevereiro são Dias Úteis.

O cálculo da amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será calculada da seguinte forma:

$$Aa_i = (VNb \times Ta_i)$$

Onde,

Aai - Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNb: Conforme definido anteriormente.

Tai: Taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna "Taxa de Amortização - Ta_i " das Debêntures, nos termos estabelecidos nas tabelas constante do Anexo III deste documento.

O cálculo da parcela bruta das CRI (PMT) será calculada da seguinte forma:

$$Pi = Aai + J$$

Onde,

Pi - Valor da i-ésima parcela bruta do CRI.

Aai - Conforme definido anteriormente.

J - Conforme definido anteriormente.

Observações:

a) Para fins de cálculo da Remuneração, define-se “Período de Capitalização” como o intervalo de tempo que: (i) se inicia na Data da Primeira Integralização dos CRI e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, conforme Anexo III ao presente instrumento, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

5.2.1.1 No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora quanto pelos titulares de CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

5.2.1.2 Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência de Taxa DI”) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, os titulares de CRI definirão, de comum acordo com a Devedora e com a Securitizadora, mediante realização de Assembleia de Titulares de CRI, a ser convocada pela Securitizadora, nos termos do Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“Taxa Substitutiva”). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo, a última Taxa DI divulgada.

5.2.1.3 Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia de Titulares de CRI, a referida assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo dos juros remuneratórios das Debêntures desde o dia de sua indisponibilidade, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora quanto

pelos Titulares de CRI.

5.2.1.4 Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva, os titulares de CRI optarão, a seu exclusivo critério, por uma das alternativas a seguir estabelecidas, obrigando-se a Devedora a comunicar por escrito à Emissora, no prazo de 2 (dois) dias contados a partir da data da realização da respectiva Assembleia de Titulares de CRI, qual a alternativa escolhida:

- (i) a Devedora deverá resgatar antecipadamente e, consequentemente, cancelar antecipadamente a totalidade das Debêntures, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da decisão respectiva Assembleia de Titulares de CRI, pelo saldo do Valor Nominal Unitário nos termos deste Termo, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração aplicável às Debêntures a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a última Taxa DI divulgada; ou
- (ii) a Devedora deverá apresentar à Emissora novo cronograma de amortização das Debêntures, o qual não deverá exceder a Data de Vencimento das Debêntures. Durante o prazo de amortização das Debêntures, as periodicidades dos pagamentos da Remuneração continuarão sendo aqueles estabelecidos nos itens 4.3. e 5.4. abaixo, observado que, até a amortização integral das Debêntures será utilizada a última Taxa DI divulgada.

5.3. Pagamento da Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior: O Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior serão amortizados mensalmente, após o término do Período de Carência, sendo que o último pagamento será realizado na Data de Vencimento Final.

5.4. Pagamento da Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados: O Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados serão amortizados em uma única parcela, na Data de Vencimento Final.

5.5. Local de Pagamentos: Os pagamentos dos CRI referentes aos valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na CETIP nas Datas de Pagamento dos CRI, os pagamentos serão realizados por meio do Escriturador. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou juros sobre o valor a ser recebido pelo respectivo Titular de CRI.

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

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

5.8. Atraso no Pagamento: Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, em virtude do atraso do pagamento dos Créditos Imobiliários, incidirão sobre o valor devido e não pago, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, multa de 2% (dois por cento), além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados, *pro rata temporis*, com base em um mês de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA SEXTA - DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

6.1. Registro: Os CRI serão depositados para distribuição primária e negociação secundária na CETIP, sendo a distribuição primária realizada, em regime de melhores esforços de distribuição, com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476/09.

6.2. Oferta Pública Restrita: Os CRI serão objeto da Oferta Pública Restrita, em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09 e da Instrução CVM nº 414/04, no que for aplicável, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09.

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

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

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

6.2.4. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo os Investidores por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração a ser prevista no Boletim de Subscrição e a ser prevista na declaração de investidor profissional dos Titulares de CRI, atestando que estão cientes de que, dentre outras questões: (i) a Oferta Pública Restrita não foi registrada na CVM; e (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09 e na Instrução CVM nº 414/04, no que for aplicável.

6.2.5. O prazo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data do início da distribuição informada à CVM pelo Coordenador Líder, observado o disposto no artigo 8º, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 476, podendo ser prorrogado por igual período, nos termos da Instrução CVM nº 476/09 ("Prazo de Colocação").

6.2.6. Os CRI que não forem subscritos dentro do Prazo de Colocação serão automaticamente cancelados pela Emissora.

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

6.3.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da Oferta Pública Restrita será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores (se a página da CVM estiver disponível) e conter as informações indicadas no anexo I da Instrução CVM nº 476/09.

6.4. Lock Up: Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Pública Restrita, somente poderão ser negociados no mercado secundário regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de cada subscrição ou aquisição pelo Investidor.

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

6.5. Mercado Secundário: Observado o item 6.4. acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado entre investidores qualificados, devendo a Emissora para tanto cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09.

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

CLÁUSULA SÉTIMA - DA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

7.1. Subscrição e Integralização: Os CRI serão subscritos e integralizados na forma do item 7.1.1 abaixo, não sendo admitido ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização.

7.1.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, em uma única data a ser informada pela Emissora no Boletim de Subscrição, pelo Valor Nominal Unitário. Caso ocorram integralizações após a Data da Primeira Integralização dos CRI, o

Valor Nominal Unitário deverá ser acrescido da remuneração incidente desde a Data da Primeira Integralização dos CRI até as respectivas datas de integralização dos CRI.

7.1.2. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela CETIP.

7.2. Condições Precedentes para desembolso: Ainda que a totalidade dos CRI tenham sido subscritas e integralizadas, o Valor de Cessão somente será liberado à Devedora após o cumprimento, pela Cedente, de todas as condições estabelecidas no item 3.1. do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA OITAVA - DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

8.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, vinculados ao presente Termo de Securitização, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e a Conta do Patrimônio Separado.

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

8.2. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, as CCI, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, o Fundo de Reserva e a Conta do Patrimônio Separado ficam sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, sendo que permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, ao pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado, a respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, até o pagamento integral dos CRI.

8.3. Ação ou Execução dos Créditos Imobiliários: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e a Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos outros credores da Emissora e/ou Devedora que não sejam os Titulares de CRI, não se prestando à constituição de

garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

8.4. Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais outros encargos eventualmente existentes, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios dela decorrentes, inclusive a Conta do Patrimônio Separado, e quaisquer outros acessórios dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, assim como os instrumentos que os representam:

- (i) constituem Patrimônio Separado que não se confunde com o patrimônio da Securitizadora;
- (ii) serão mantidos em apartado do patrimônio da Securitizadora até que seja completado o resgate da totalidade dos CRI objeto da presente Emissão;
- (iii) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI;
- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, ressalvadas as hipóteses previstas em lei;
- (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer outros credores da Securitizadora que não sejam os Títilates de CRI por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

8.5. Registro: Considerando que a presente emissão contará com Regime Fiduciário constituído sobre os Créditos Imobiliários, conforme previsto no parágrafo único da Lei nº 10.931/04, o presente Termo de Securitização deverá ser registrado perante a Instituição Custodiante.

CLÁUSULA NONA - DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua

regularidade, bem como mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

9.2. Responsabilização por Prejuízos: A Emissora somente responderá pelos prejuízos devidamente comprovados que der causa por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.2.1. A Emissora declara que:

- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Instituição Custodiante a guarda e conservação de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI;
- (ii) a custódia de uma via da Escritura de Emissão de Debêntures e uma via de cada Documento da Oferta Pública Restrita serão realizadas pela Emissora; e
- (iii) a administração e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, nos termos do Contrato de Cessão.

9.3. Competência da Emissora: Com relação à administração dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, compete à Emissora:

- (i) controlar a evolução da dívida de responsabilidade da Devedora e das Fiduciárias, observadas as condições estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures, no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e na Escritura de Emissão de CCI; e
- (ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança das CCI inadimplidas e/ou dos Créditos Imobiliários inadimplidos que as represente integralmente.

9.4. Insuficiência do Patrimônio Separado: A Emissora somente responderá por prejuízos devidamente comprovados 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.

9.4.1. Na hipótese de existência de rendimentos dos recursos depositados no Patrimônio Separado, a Emissora realizará o repasse destes rendimentos líquidos de tributos aos Titulares de CRI, ressalvado a esta os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

9.5. Taxa de Administração dos CRI: A Emissora fará jus ao recebimento mensal da Taxa de Administração, no valor de R\$ 4.000,00, líquidos de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário.

9.6 Tributos: Todos os impostos e/ou contribuições que incidam sobre os pagamentos da Taxa de Administração prevista no item 9.5 acima, serão suportados pela Devedora, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre que quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

9.6.1. A Taxa de Administração deverá ser paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Primeira Data de Integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, todo dia 5 (cinco) de cada mês, até o resgate total dos CRI.

9.6.2. Em caso de atraso no pagamento da Taxa de Administração, incidirão sobre o valor do débito correção monetária pelo IGP-M, multa de 2% (dois por cento), bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*.

CLÁUSULA DEZ - PAGAMENTO ANTECIPADO

10.1. Pagamento Antecipado: Nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá realizar o resgate antecipado total das Debêntures da Série 1 a qualquer momento,

após o Período de Carência das Debêntures, desde que: (i) comunique à Emissora com prazo de 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data da realização do resgate antecipado; (ii) pague o saldo do valor nominal unitário das Debêntures Série 1 acrescido da respectiva remuneração devida até a data do resgate antecipado, e (iii) pague prêmio de 2,30% (dois inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor de cada parcela de amortização do valor nominal unitário das Debêntures Série 1 que seria devida caso o resgate antecipado não fosse realizado, pelo prazo a decorrer entre a data do resgate antecipado e a data de vencimento original de referidas parcelas ("Valor de Resgate Antecipado"), de acordo com a seguinte fórmula:

$$VAA = \sum_{i=1}^n \left[P_i \times \left(1 + \frac{2,30}{100} \right)^{\frac{dut}{252}} \right]$$

onde:

VAA = Valor de Resgate Antecipado

P_i = valor nominal unitário das Debêntures Série 1

dut = Número de dias úteis entre a data de vencimento original da parcela P e a data do resgate antecipado

10.1.1. O resgate antecipado das Debêntures da Série 2 somente poderá ocorrer após o pagamento integral das Debêntures da Série 1, através do pagamento do saldo do valor nominal unitário das Debêntures Série 2, acrescido da respectiva remuneração devida até a data do resgate antecipado sem incidência de prêmio.

10.2. O pagamento antecipado das Debêntures Série 1 e/ou das Debêntures Série 2 acarretará no pagamento antecipado dos CRI Sênior e/ou dos CRI Subordinados, respectivamente.

CLÁUSULA ONZE - EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO

11.1. Eventos de Vencimento Antecipado: A Emissora poderá declarar antecipadamente vencidos os CRI nas mesmas hipóteses em que houver a decretação do vencimento antecipado das Debêntures. A Emissora poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão de Debêntures e exigir o imediato pagamento pela Devedora do valor nominal unitário das Debêntures, acrescido da remuneração das Debêntures devida até a data do efetivo pagamento, na ocorrência de uma ou mais das seguintes hipóteses ("Evento de Vencimento Antecipado"):

- (i) A média móvel dos últimos 12 meses dos Direitos Creditórios Hotel (conforme definição prevista no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios) que transitarem mensalmente na Conta do Patrimônio Separado, incluindo o mês de verificação, na forma prevista na Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sejam, por 3 (três) meses consecutivos ou 4 (quatro) meses dentro do período dos últimos 12 (doze) meses, inferiores ao Valor Mínimo previsto no Contrato de Cessão Fiduciária;
- (ii) Rescisão, por qualquer motivo, do Contrato de Administração ou do Contrato de Arrendamento, conforme definições previstas no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- (iii) Não pagamento, pela Devedora ou pelo Fiador, no prazo de 1 (um) Dia Útil após a data em que tal pagamento tornar-se exigível, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures e/ou às Garantias em especial aquelas referentes ao pagamento do principal, remuneração, e demais encargos pactuados nas Debêntures;
- (iv) Descumprimento pela Devedora ou pelo Fiador de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, não sanada no prazo de 15 (quinze) dias do referido descumprimento; (i) pela Devedora à Securitizadora, ou (ii) pela Securitizadora ou por qualquer terceiro à Devedora, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (v) Descumprimento pela Devedora ou por qualquer uma das Partes Garantidoras de qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária estabelecida nos Documentos da Oferta Pública Restrita;
- (vi) Provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, na data em que foram prestadas, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora, pelo Fiador ou qualquer outro terceiro garantidor, durante a vigência das Debêntures, inclusive, mas não se limitando as declarações ou garantias prestadas nos Documentos da Oferta Pública Restrita;
- (vii) Extinção, liquidação ou dissolução da Devedora ou de qualquer uma das Garantidoras;
- (viii) Declaração de insolvência civil do Fiador;

(ix) Insolvência ou pedido de autofalência da Devedora, e/ou qualquer de suas Controladas e/ou de qualquer uma das Partes Garantidoras, pedido de falência da Devedora ou de qualquer de suas Controladas e/ou de qualquer uma das Garantidoras não elidido no prazo legal;

(x) Pedido por parte da Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou por qualquer uma das Garantidoras, 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 se a Devedora, qualquer de suas Controladas e/ou as Garantidoras, ingressar em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(xi) Distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas em qualquer dos Documentos da Oferta Pública Restrita, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(xii) Transformação da Devedora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(xiii) Não cumprimento de qualquer decisão transitada em julgado contra o Fiador, a Devedora e/ou qualquer de suas Controladas, em valor unitário ou agregado superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), podendo chegar ao montante de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) exclusivamente em relação às ações judiciais relacionadas ao empreendimento "Alphavita", devendo a Devedora enviar à Emissora, sempre que solicitado, um relatório atualizado das ações judiciais relacionadas a tal empreendimento, no qual deverá constar o objeto, o valor total envolvido e as probabilidade de êxito relativamente a cada uma das ações judiciais;

(xiv) Deliberação de redução do capital social da Devedora e das Garantidoras que resulte em um capital social inferior a 95% (noventa e cinco por cento) do capital social da Devedora e Partes Garantidoras existentes na Data de Emissão dos CRI, exceto (i) nos casos de redução de capital realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações, e (ii) em caso de utilização do capital reduzido para a realização de processo de modernização *retrofit* do Hotel pela Rota, desde que devidamente comprovado pelas mesmas e

aprovado pelos Titulares de CRI;

(xv) Inadimplemento ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitos o Fiador, a Devedora e/ou qualquer de suas Controladas, no mercado local ou internacional em valor, individual ou agregado, superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);

(xvi) Protestos de títulos contra o Fiador, a Devedora e/ou qualquer de suas Controladas em valor individual ou agregado superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), por cujo pagamento a Devedora ou qualquer de suas Controladas seja responsável, salvo se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do referido protesto, seja validamente comprovado pela Devedora ou qualquer de suas Controladas, conforme o caso, que (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (ii) o protesto for cancelado, ou ainda, (iii) forem prestadas garantias em juízo;

(xvii) Transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, que não a Emissora, pela Devedora ou pelo Fiador das obrigações assumidas nesta Devedora, sem a prévia anuência da Securitizadora;

(xviii) Ocorrência de incorporação da Devedora por quaisquer terceiros, inclusive incorporação de ações, e/ou realização pela Devedora, de fusão, cisão ou qualquer forma de reorganização societária ou mudança de controle direto ou indireto envolvendo a Devedora que não tenha sido previamente aprovada pela Emissora;

(xix) Não cumprimento de qualquer decisão administrativa ou arbitral contra a qual não seja obtido efeito suspensivo dentro do prazo legal para que seja cumprido e que possa, comprovadamente, impactar de maneira significativa as condições econômicas, financeiras e/ou operacionais da Devedora e que possa afetar a capacidade da Devedora de efetuar os pagamentos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures da Devedora ou que somem o montante igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);

(xx) Mudança ou alteração no objeto social da Devedora que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação as atividades atualmente desenvolvidas;

(xxi) Seja verificado, a qualquer tempo, que a destinação dos recursos decorrentes da emissão de Debêntures não está de acordo com o estabelecido no item 3.5 da Escritura de Emissão de Debêntures;

(xxii) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, que, cumulativamente (1) sejam necessárias para regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora; e que (2) possam impactar, comprovadamente de maneira significativa as condições econômicas, financeiras e/ou operacionais da Devedora em, no mínimo, 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Devedora. Tal evento não será considerado caso, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

(xxiii) Descumprimento da Legislação Socioambiental e das Normas Anticorrupção;

(xxiv) Deixar de manter qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a partir do trimestre encerrado em 31 de março de 2017 inclusive, a serem verificados trimestralmente pela Emissora com base nas demonstrações financeiras anuais auditadas consolidadas e nas informações trimestrais consolidadas divulgadas regularmente pela Devedora:

Razão entre:

- a. A Dívida Líquida, somada a Contas a pagar; e b) o Patrimônio Líquido, menor ou igual a 20% (vinte por cento);
- b. Total dos recebíveis, somados aos Estoques; e (b) Dívida Líquida, somada a Contas a Pagar e somados a Custos e Despesas a Apropriar, maior ou igual a 2,6 (dois inteiros e seis décimos); e
- c. Recebíveis no curto prazo; e (b) Passivo circulante, maior ou igual a 1,2 (um inteiro e dois décimos).

11.1.1 Para os fins deste item, considera-se como:

“Dívida Líquida” total de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo total, excluindo financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional, adicionado ao saldo de debêntures de curto e longo prazos, menos as disponibilidades em caixa e aplicações financeiras da Devedora;

“Contas a Pagar”, o valor indicado nas notas explicativas relativas a contas a pagar por aquisição de imóveis e compromissos assumidos;

“Patrimônio Líquido” o patrimônio líquido mais a participação de acionistas não controladores;

“Total dos Recebíveis” a soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazos refletidos ou não nas demonstrações financeiras ou informações financeiras, conforme indicado nas notas explicativas em função da prática contábil aprovada pelo Conselho Federal de Contribuintes 963/03;

“Recebíveis no curto prazo”: a soma dos valores a receber de clientes de curto prazo refletidos ou não nas demonstrações financeiras ou informações financeiras, conforme indicado nas notas explicativas em função da prática contábil aprovada pelo Conselho Federal de Contribuintes 963/03, somados as disponibilidades em caixa e aplicações financeiras da Devedora;

“Passivo circulante”: o valor indicado no balanço das demonstrações financeiras;

“Estoque” valor constante na conta estoque que inclui imóveis a comercializar (concluídos e em construção), terrenos a incorporar, encargos financeiros e adiantamento para pagamento de terrenos; e

“Custos e Despesas a Apropriar” o valor indicado nas notas explicativas sobre os custos a incorrer de imóveis em construção.

11.2 Definição de Controlada: Para fins da presente cláusula, o termo “Controlada” significa as sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fiador, considerando-se a definição de

controle do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.

11.3 Declaração do Vencimento Antecipado: Em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures, a Devedora obrigou-se na Escritura de Emissão de Debêntures a efetuar o pagamento do saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures acrescido da remuneração, calculada pro rata temporis desde a data da primeira integralização das Debêntures, ou da última data de pagamento da remuneração das Debêntures, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Emissora à Devedora. A Emissora encaminhará tal notificação em até 2 (dois) Dias Úteis contado da data de vencimento antecipado, nos termos da Cláusula Sexta da Escritura de Emissão de Debêntures. Neste caso, o pagamento será realizado fora do âmbito da CETIP.

CLÁUSULA DOZE - DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1 Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: Serão considerados eventos de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI as seguintes hipóteses, observado o previsto na cláusula 12.2 abaixo:

- (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, à Instituição Custodiante e/ou ao Agente Fiduciário, nas datas previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Oferta Pública Restrita, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário, e desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias

devidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

(v) falta de cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos Documentos da Oferta Pública Restrita, não sanada em 15 (quinze) dias contados da data em que era devida.

12.1.1. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar prontamente o Agente Fiduciário, em até 01 (um) Dia Útil.

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

12.2. Prazo para Convocação: Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. A referida Assembleia de Titulares de CRI deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias contados da data da publicação do edital de convocação.

12.3. Deliberações: Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada no item 12.2 acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado pela própria Emissora ou por nova securitizadora, fixando-se, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da nova instituição administradora nomeada, se aplicável.

12.3.1. A deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pela maioria absoluta dos Titulares de CRI presentes na Assembleia de Titulares de CRI. A não realização da referida Assembleia de Titulares de CRI, por qualquer motivo, em

primeira e segunda convocações, será interpretada como manifestação favorável dos Titulares de CRI à liquidação do Patrimônio Separado.

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

CLÁUSULA TREZE - DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

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

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

seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, da Alienação Fiduciária de Imóvel, da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e da Conta do Patrimônio Separado;

(v) os Créditos Imobiliários estão representados pelas CCI;

(vi) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os Documentos da Oferta Pública Restrita de que seja parte;

(vii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra si em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização e os Documentos da Oferta Pública Restrita;

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

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

(x) este Termo de Securitização e os Documentos da Oferta Pública Restrita de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

13.2. Fatos Relevantes: A Emissora informará em, no máximo, 3 (três) dias corridos, contados da data em que tome conhecimento, todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação nos termos da Cláusula Dezenove deste Termo de Securitização. Adicionalmente, informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, em até 1 (um) Dia Útil da ocorrência de tais fatos.

13.3. Exatidão das Informações: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou os documentos relacionados aos CRI para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas ao Investidor e ao Agente Fiduciário.

13.4. Notificação dos Titulares de CRI: A Emissora compromete-se a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

13.5. Obrigações Adicionais: Adicionalmente, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização, são obrigações da Emissora:

(i) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;

(ii) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;

(iii) informar, em até 01 (um) Dia Útil contado da sua ciência, o Agente Fiduciário, da ocorrência de qualquer descumprimento em qualquer dos Documentos da Oferta Pública Restrita, inclusive qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

(iv) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;

(v) manter os documentos mencionados no inciso “iv” acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;

(vi) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social, (b) que desobedeçam as disposições de seu estatuto social ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos pelo seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e

regulamentares aplicáveis;

(vii) observar as disposições da Instrução CVM nº 358/02, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;

(viii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM nº 358/02, comunicando imediatamente ao Agente Fiduciário e ao Coordenador Líder; e

(ix) fornecer prontamente as informações solicitadas pela CVM.

13.6. Organograma: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 583/16, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrantes de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

13.7. Acesso aos Relatórios: Sempre que solicitado pelos Titulares de CRI, por escrito e com prazo de antecedência de 20 (vinte) Dias Úteis, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários. Os Titulares de CRI receberão, quando por estes solicitado, tais relatórios diretamente do Agente Fiduciário, que os receberá da Emissora mensalmente, até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, referentes ao mês imediatamente anterior.

13.7.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- (a) data de emissão dos CRI;
- (b) data de vencimento final dos CRI;
- (c) saldo devedor dos CRI;
- (d) Valor unitário dos CRI

- (e) critério de reajuste dos CRI;
- (f) valor pago aos titulares de CRI no mês;
- (g) valor recebido da Devedora;
- (h) Saldo da Conta do Patrimônio Separado e sua movimentação no mês; e
- (i) rol das garantias prestadas à Emissão, valores e indicadores de cobertura (por exemplo: valor dos recebíveis que circulou na conta no mês, índice de garantia do imóvel, etc)

CLÁUSULA CATORZE - DAS GARANTIAS

14.1. Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, contarão com as seguintes garantias, previstas nos respectivos Instrumentos de garantia:

- (i) Fiança;
- (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (iii) Cessão de Direitos Creditórios;
- (iv) Fundo de Reserva; e
- (v) Regime Fiduciário, com consequente constituição do Patrimônio Separado.

14.2. Garantia sobre os CRI: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, diretamente sobre os CRI, que gozarão indiretamente das Garantias descritas nos itens 14.1 acima. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

14.3. Garantias: As Garantias são prestadas em cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, nos termos dos respectivos Documentos da Oferta Pública Restrita.

14.4. Constituição das Garantias: A concessão das Garantias descritas no item 14.1 acima é pactuada nesta data, nos termos dos Documentos da Oferta Pública Restrita, sendo certo que tais Garantias terão sido devidamente constituídas em benefício do Patrimônio Separado até a Data da Primeira Integralização dos CRI, nos termos dos respectivos instrumentos.

14.5. Disposições Comuns às Garantias: Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Emissora, em benefício dos titulares de CRI, executar todas e quaisquer garantias outorgadas à Emissora no âmbito dos Documentos da Oferta Pública Restrita, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, inclusive no que diz respeito à possibilidade de a Fiança ser executada prévia ou posteriormente à excussão das demais Garantias, independentemente de concordância de qualquer Garantidora. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar as demais.

14.6. As Garantias foram outorgadas em caráter irrevogável e irretratável pelas Garantidoras, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Oferta Pública Restrita.

14.7. Fundo de Reserva: Nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, durante o Período de Carência, mediante a retenção de parte dos Direitos Creditórios Hotel, será constituído o Fundo de Reserva, mediante a retenção do valor de R\$ 126.351,24 (cento e vinte e seis mil, trezentos e cinquenta e um reais e vinte e quatro centavos). Após o Período de Carência, a Emissora irá manter no Fundo de Reserva o montante equivalente ao valor da última parcela de Debêntures paga, o que inclui o valor de principal amortizado acrescido dos juros estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures, e liberará o montante remanescente à Fiduciante Asset, na forma estabelecida no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

CLÁUSULA QUINZE- AGENTE FIDUCIÁRIO

15.1. Agente Fiduciário: A Emissora nomeia e constitui a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** como Agente Fiduciário da Emissão que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo de Securitização, representar perante a Emissora, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

15.2. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações constantes no presente Termo de Securitização;

15.3. Exercício das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição ou nos termos da cláusula 16.5.6 abaixo.

15.4. Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os 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 de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral, para deliberar sobre a sua substituição;

- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) diligenciar junto a Emissora para que este Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos valores mobiliários;
- (x) verificar, a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens em Garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
- (xi) examinar proposta de substituição de bens dados em Garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xii) intimar, conforme o caso, a Emissora, a Cedente e as Garantidoras a reforçar a Garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas de Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se situe o bem dado em garantia ou domicílio ou sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Cedente e/ou das Garantidoras;

- (xiv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do patrimônio separado;
- (xv) convocar, quando necessário Assembleia Geral de Titulares de CRI, através de anúncio publicado pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;
- (xvi) comparecer às Assembleias Gerais de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xvii) manter atualizada a relação de titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- (xviii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xix) comunicar aos titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar da ciência.
- (xx) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício, devendo conter, no mínimo, as seguintes informações;
- a) cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
 - b) alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os Titulares de CRI;

- c) comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;
- d) quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período;
- e) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período;
- f) constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver;
- g) destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pela Emissora;
- h) relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver;
- i) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora, Devedora, Cedente ou garantidor no Termo de Securitização;
- j) manutenção da suficiência e exequibilidade das Garantias;
- k) existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões:
 - a. denominação da companhia ofertante;
 - b. valor da emissão;
 - c. quantidade de valores mobiliários emitidos;
 - d. espécie e garantias envolvidas;

- e. prazo de vencimento e taxa de juros; e
- f. inadimplemento financeiro no período.

l) declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função.

15.4.1. No caso de inadimplemento, o Agente Fiduciário usará de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização, para proteger ou defender os interesses dos Titulares de CRI, nos termos previstos no artigo 12 da Instrução CVM 583.

15.5. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá diretamente da Emissora, às custas da Devedora, durante o período de vigência dos CRI, parcelas anuais de R\$ 5.532,00 (cinco mil, quinhentos e trinta e dois reais), sendo que a 1ª (primeira) parcela deverá ser paga até o 5º Dia Útil após a data de assinatura deste Termo de Securitização, e as demais parcelas deverão ser pagar no mesmo dia nos anos subsequentes. A 1ª (primeira) parcela será devida ainda que os CRI não tenham sido integralizados, a título de estruturação e implantação.

15.5.1. As parcelas acima previstas serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

15.5.2. As parcelas acima previstas serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento das parcelas subsequentes, calculadas *pro rata die*, se necessário.

15.5.3. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como os juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGP-M, incidente desde a data da inadimplência até data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

15.5.4. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, contatos telefônicos, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI.

15.5.5. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas, sempre que possível, e adiantadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos titulares de CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese da 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.

15.5.6. A remuneração do Agente Fiduciário será devida memo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo as atividades inerentes a sua função em relação à Emissão.

15.6. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser substituído, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, mediante deliberação em Assembleia de Titulares de CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

15.7. Assembleia para escolha de Novo Agente Fiduciário: A Assembleia de Titulares de CRI

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.

15.7.1. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo, caberá a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM poderá proceder à convocação da Assembleia de Titulares de CRI para escolha do novo agente fiduciário ou nomear um substituto provisório.

15.8. Novo Agente Fiduciário: O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização, cuja remuneração será estabelecida nos termos do aditamento ao presente Termo de Securitização.

15.9. Aditamento por Substituição do Agente Fiduciário: A substituição do Agente Fiduciário deverá ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao presente Termo de Securitização na Instituição Custodiante.

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

15.11. Documentos: 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.

15.12. Suficiência, Validade, Qualidade, Veracidade e Completude: O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o

fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Termo de Securitização e dos demais documentos da operação.

CLÁUSULA DEZESSEIS - ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI

16.1. Assembleia de Titulares de CRI: 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.

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

16.3. Propostas de Deliberação: Observado o disposto no item 16.2 acima, deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI toda vez que a Emissora tiver que exercer ativamente, renunciar ou de qualquer outra forma se manifestar em relação aos seus direitos e obrigações relativos aos Créditos Imobiliários, à Alienação Fiduciária de Imóvel, à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e/ou aos recursos oriundos da Conta do Patrimônio Separado integrantes do Patrimônio Separado, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

16.3.1. A Assembleia de Titulares de CRI mencionada no item 16.3 deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se, desde que respeitados os 20 (vinte) dias de antecedência para convocação da referida Assembleia de Titulares de CRI, cujo quorum deve corresponder ao quorum estabelecido nos itens 16.10 ou 16.11 deste Termo, conforme o caso, exceto se de outra forma estabelecida neste Termo de Securitização.

16.3.2. Após tomar conhecimento da definição tomada pelos Titulares de CRI, seja através do Agente Fiduciário ou por conta própria, a Emissora deverá exercer seus direitos e se manifestar, conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma estabelecida neste Termo de Securitização. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, exceto se de outra forma estabelecida neste Termo, a Emissora e o Agente Fiduciário permanecerão silentes quanto

ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora e ao Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

16.3.3.A Emissora e o Agente Fiduciário não prestarão qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída, exceto se de outra forma estabelecida neste Termo de Securitização. Neste sentido, a Emissora e o Agente Fiduciário não possuirão qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes única e exclusivamente da orientação dos Titulares de CRI por eles manifestado frente à Devedora e quaisquer terceiros, conforme o caso, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora ou a quaisquer terceiros. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução nº 583/16 da CVM 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.

16.4. Aplicação Legislativa: Aplicar-se-á à Assembleia de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não.

16.5. Primeira e Segunda Convocações: A Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

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

16.7. Representação: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Titulares de CRI.

16.8. Presença do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário comparecerá à Assembleia de Titulares de CRI e prestará aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a

Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

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

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

16.11. Evento de Vencimento Antecipado, Propostas de Alteração e Renúncia: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, as matérias relativas a: (i) alteração às Datas de Pagamento dos CRI; (ii) alteração à forma de cálculo do saldo devedor atualizado dos CRI, Juros Remuneratórios, amortização de principal dos CRI e parcela bruta dos CRI (conforme o caso); (iii) alteração ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares de CRI; (v) alteração de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI; (vi) alteração os Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (vii) alteração Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias; e/ou (viii) alterações nos quóruns de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; deverão ser aprovadas seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

16.12. Periodicidade: As Assembleias de Titulares de CRI serão realizadas no prazo de 20 (vinte) dias a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia de Titulares de CRI nos termos da primeira convocação.

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

16.14. Dispensa de Convocação: É dispensada a convocação e realização de Assembleia de Titulares de CRI para (i) aprovação de atos e decisões necessários para o cumprimento de exigências legais ou de exigências apresentadas da CVM, cartórios de títulos e documentos, cartórios de registro de imóveis ou quaisquer outros órgãos regulatórios pertinentes; (ii) alteração de erro de redação que não altere materialmente o presente Termo de Securitização e os direitos dos Titulares de CRI, bem como quando verificado um erro grosseiro ou aritmético, ou (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI

16.15. Envio à CVM: As atas lavradas das assembleias gerais serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE, não sendo necessário a sua publicação em jornais de grande circulação, desde que a deliberação em assembleia não seja divergente a esta disposição.

16.16. Vinculação das Deliberações: As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns nesta Escritura de Emissão, 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.

CLÁUSULA DEZESSETE - DESPESAS DA EMISSÃO

17.1. Custos relacionados à Emissão: As despesas abaixo listadas, dentre outras necessárias à Oferta Pública Restrita, serão arcadas exclusivamente pela Devedora ou por quem esta indicar, sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo pagamento, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, ou pagas pela Emissora às expensas da Devedora ou de quem esta indicar, sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo pagamento (por meio de reembolso):

(i) todos os emolumentos da CETIP relativos tanto à CCI quanto aos CRI;

(ii) emolumentos da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais relativos ao registro dos CRI, após a sua emissão;

(iii) remuneração da Securitizadora pela estruturação da Emissão dos CRI a ser paga à Securitizadora até o 1 (um) Dia Útil a contar da Data de Emissão dos CRI;

(iv) remuneração do Coordenador Líder pela coordenação e distribuição da Oferta Restrita a ser paga ao Coordenador Líder até 1 (um) Dia Útil a conta da data de integralização dos CRI;

(v) taxa de administração, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na data de pagamento dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (flat e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos Titulares de CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo;

(vi) remuneração da Instituição Custodiante (a) pelas funções de implantação e registro das CCI, que deverá ser pago até o 5º (quinto) dia útil após data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI e, (b) pelas funções de Custodiante, sendo que a 1ª (primeira) parcela deverá ser paga até 5º (quinto) dia útil após data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, bem como todos os emolumentos da CETIP relativos tanto às CCI quanto aos CRI decorrente da prestação dos serviços;

(vii) remuneração do Agente Fiduciário, durante o período de vigência dos CRI e mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja em atuação parcelas semestrais, sendo a primeira parcela devida em 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de assinatura deste Termo de Securitização emissão e as demais a serem pagas na mesma data de pagamento dos semestres subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, inclusive a remuneração (flat e recorrente) da nova instituição que realizará a gestão fiduciária dos CRI, nomeada pelos Titulares de CRI, no caso de substituição do Agente

Fiduciário por qualquer motivo, bem como todos os emolumentos da CETIP relativos tanto às CCI quanto aos CRI e as demais despesas mencionadas na Cláusula 15.5.4 acima, decorrente da prestação dos serviços;

(viii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares e CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização; e

(ix) averbações, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação equivalente a R\$500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Emissora e os custos relacionados à assembleia geral de titulares de CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização.

17.2. Atraso no Pagamento: Caso a Devedora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista neste item 17.1, estarão sujeitas a multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados pro rata die e correção monetária pelo IGP-M.

17.3. Todos os valores referidos na cláusula 17.1 acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

17.4. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

(i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria, 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 assumir a sua administração;

(ii) as despesas com terceiros especialistas, advogados, Agente Fiduciário, auditores, fiscais e empresas especializadas em cobrança relacionados com procedimentos legais, incorridas após a emissão dos CRI para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo, mas sem limitação, depósito judicial, arbitragem e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, do Agente Fiduciário e/ou da Emissora e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI, ou Emissora dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência;

(iii) eventual taxa de administração a outros participantes da estruturação que venha a ser contratado mediante prévia aprovação em Assembleia de Titulares de CRI;

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

(v) despesas com publicações necessárias nos termos dos Documentos da Operação, exceto as despesas com publicações decorrentes dos atos e fatos relevantes especificamente relacionados à administração da Emissora, inclusive informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário;

(vi) as despesas de registro nos competentes cartórios, inclusive cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, bem como de eventuais aditamentos deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

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

(viii) as despesas previstas na Cláusula 15.5., acima, referente à remuneração do Agente Fiduciário, bem como aquelas custas e despesas cartorárias em que o Agente Fiduciário venha a incorrer no decorrer da emissão relacionada aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias;

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

(x) despesas com a eventual contratação de empresa de *rating*, caso a referida contratação venha a ser solicitada pelos Titulares dos CRI ou por qualquer nova regulamentação; e

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

17.5. Insuficiência do Patrimônio Separado: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora limita-se ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 17.4., acima, tais despesas, desde que, sempre que possível, previamente aprovadas, serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, sendo certo que todos os valores eventualmente arcados pelos Titulares dos CRI no âmbito da Emissão deverão ser acrescidos ao valor executado em uma eventual excussão das Garantias.

17.6. Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 17.2 e 17.3 acima, são de responsabilidade dos Titulares de CRI:

(i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item **Erro! Fonte de referência não encontrada.**;

- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI, caso não haja recurso no Patrimônio Separado; e
- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula Décima Sexta, abaixo.

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

17.6.2. Em razão do quanto disposto na alínea 0 do item **Erro! Fonte de referência não encontrada.**, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à Emissora ou ao Agente Fiduciário, 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, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos das CCI; (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 oriundos da Debêntures; (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, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA DEZOITO - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL

18.1. Tratamento tributário aplicável aos investidores. Serão de responsabilidade dos Titulares de

CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados no Anexo III a esse Termo, ressaltando-se que os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas no Anexo III 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.

CLÁUSULA DEZENOVE - PUBLICIDADE

19.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora e/ou do Agente Fiduciário), bem como as convocações para as Assembleias de Titulares de CRI, deverão ser veiculados na forma de avisos no jornal “Diário Comércio Indústria e Serviços - DCI”, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas pela Devedora.

19.1.1. A publicação mencionada no item 19.1. acima estará dispensada quando for feita divulgação em pelo menos 1 (um) portal de notícias com página na rede mundial de computadores, que disponibilize, em seção disponível para acesso gratuito, a informação em sua integralidade.

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

19.3. Sistema de Envio de Atas: As atas lavradas das assembleias apenas serão encaminhadas à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE, não sendo necessário a sua publicação em jornais de grande circulação, salvo se os Titulares de CRI deliberaram pela publicação de determinada ata, observado o quorum da referida Assembleia nos termos da Cláusula Quatorze deste Termo, sendo que todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas diretamente ou indiretamente pela Devedora com recursos que não sejam do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA VINTE - REGISTRO DO TERMO

20.1. Registro do Termo: O presente Termo de Securitização será entregue para registro na Instituição Custodiante, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

CLÁUSULA VINTE E UM - NOTIFICAÇÕES

21.1. Notificações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes conforme disposições deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os endereços constantes abaixo, 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, 5º andar, cj. 52

CEP 01451-902, São Paulo - SP

At.: Marcos Ribeiro do Valle

Tel.: (11) 3062-1737 ou (11) 3062-6902

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

Se para o Agente Fiduciário:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, Rio de Janeiro - RJ

At.: Sr. Marco Ferreira / Srta. Nathalia Machado / Srta. Marcelle Motta Santoro

Tel.: (21) 3385-4565

E-mail: operacional@pentagonotruster.com.br

21.2 Meios de Notificação: Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos nos termos deste Termo deverão ser feitos por escrito (ou por mensagem eletrônica - e-mail) e serão considerados válidos: (a) conforme comprovados através de recibo assinado pelo destinatário, da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de envio por entrega de correspondência, através do relatório de transmissão ou comprovante de entrega; ou (b) quando realizadas por mensagem eletrônica (e-mail), desde que o remetente receba confirmação do recebimento do e-

mail.

21.3 Eficácia das Notificações: As comunicações enviadas nas formas previstas neste Termo, serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

CLÁUSULA VINTE E DOIS - RISCOS

22.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade e regulamentação específica, que se relacionam tanto à Emissora quanto à Devedora, à Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos no Anexo IV deste Termo de Securitização os principais riscos relacionados, exclusivamente, à Emissora, aos CRI, à Alienação Fiduciária do Imóvel, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e à estrutura jurídica da presente Emissão.

CLÁUSULA VINTE E TRÊS - DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

23.3. Alterações Futuras: Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos Titulares de CRI, observados

os quóruns previstos neste Termo de Securitização; (ii) pela Emissora; e (iii) pelo Agente Fiduciário, exceto se disposto de outra forma neste Termo.

23.3.1. Adicionalmente, as Partes concordam que os Documentos da Oferta Pública Restrita poderão ser alterados, independentemente de anuência dos Titulares de CRI, conforme previsto no item 16.15. acima.

23.4. Independência: 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.

23.5. Culpa ou Dolo: O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado da qual não caibam mais recursos.

CLÁUSULA VINTE E QUATRO- FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

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

24.2. Legislação: Este Termo de Securitização é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

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

São Paulo, 27 de abril de 2017.

Página de Assinaturas 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 77ª e 78ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., celebrado em São Paulo, 27 de abril de 2017.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.



Nome:

Cargo:

MARCOS RIBEIRO DO VALLE NETO
RG. 44.858.325-2
CPF. 308.200.418-07



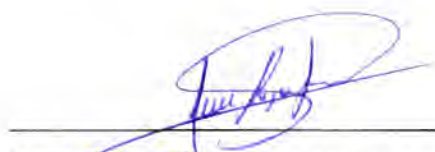
Nome:

Cargo:

Rodrigo Faria Estrada
CPF 045.294.047-81
C1 09.835.866-6-R1

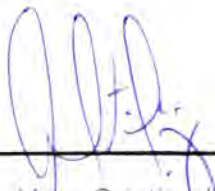
Página de Assinaturas 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 77ª e 78ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., celebrado em São Paulo, 27 de abril de 2017.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

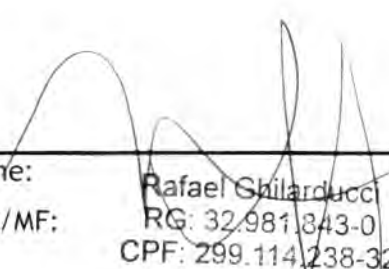


Nome: Nilsimara Oliveira
Cargo: Kojo Ferreira
Procuradora

TESTEMUNHAS



Nome: Mara Cristina Lima
CPF/MF: RG: 23.199.917-3
CPF: 148.236.208-28



Nome: Rafael Ghilarducci
CPF/MF: RG: 32.981.843-0
CPF: 299.114.238-32

ANEXO I - DESCRIÇÃO DA CCI

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CCI DA SÉRIE 1

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 27 de abril de 2017
-------------------------------------	--

SÉRIE	1	NÚMERO	SET01/17	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ/MF: 09.304.427/0001-58					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, conjunto 52					
CEP	01451-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS					
CNPJ/MF: 17.343.682/0001-38					
ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304					
CEP	22640-102	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: SEI INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.					
CNPJ/MF: 09.033.729/0001-39					
ENDEREÇO: Av. Juscelino Kubitscheck, nº 1.830, torre III, 5º andar, Itaim Bibi					
CEP	04543-900	CIDADE	São Paulo	UF	SP

4. TÍTULO					
"Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Com Garantia Real e Fidejussória, para Colocação Privada, da SEI Incorporação E Participações S.A." firmada em 27 de março de 2017, no valor de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais).					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 1: R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais).

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Matrículas nºs 62.199 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, 185.331 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, 92.508 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, 78.307 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, 63.190 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, 63.189 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, 78.084 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, 102.000 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, 52.770 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, 192.406 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, 92.823 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, 125.846 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, 70.203 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, 36.319 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, 192.818 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, 98.510 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, 148.722 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, 255.101 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Prazo Total 60 (sessenta) meses

Valor de Principal R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais)

Atualização Monetária As Debêntures não serão objeto de atualização monetária

Juros Remuneratórios As Debêntures da Série 1 farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da primeira Data de Integralização, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela **CETIP S.A. - MERCADOS ORGANIZADOS** ("**CETIP**") no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.cetip.com.br) ("**Taxa DI**"), acrescidas de um *spread* equivalente a 2,30% (dois inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano.

Data de Vencimento Final	27 de março de 2022
Encargos Moratórios:	Juros de mora 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
Periodicidade de Pagamento do Principal	As Debêntures Série 1 serão amortizadas em mensalmente, após o Período de Carência.
Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios	Os Juros Remuneratórios relacionados às Debêntures Série 1 serão pagos mensalmente.
Período de Carência:	17 (dezessete) meses, a contar da data da emissão das Debêntures.
Local de Pagamento	Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.
Garantias	N/A

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CCI DA SÉRIE 2

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 27 de março de 2017
--	---

SÉRIE	2	NÚMERO	SET02/17	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ/MF: 09.304.427/0001-58					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, conjunto 52					
CEP	01451-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS					
CNPJ/MF: 17.343.682/0001-38					
ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304					
CEP	22640-102	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: SEI INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.					
CNPJ/MF: 09.033.729/0001-39					
ENDEREÇO: Av. Juscelino Kubitschek, nº 1.830, torre III, 5º andar, Itaim Bibi					
CEP	04543-900	CIDADE	São Paulo	UF	SP

4. TÍTULO					
"Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Com Garantia Real e Fidejussória, para Colocação Privada, da SEI Incorporação E Participações S.A." firmada em 27 de março de 2017, no valor de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais).					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 2: R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).					
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Matrículas nºs Matrículas nºs 62.199 do 1º Cartório de Registro de					

Imóveis de São Paulo/SP, 185.331 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, 92.508 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, 78.307 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, 63.190 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, 63.189 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, 78.084 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, 102.000 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, 52.770 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, 192.406 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, 92.823 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, 125.846 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, 70.203 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, 36.319 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, 192.818 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, 98.510 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, 148.722 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, 255.101 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	60 (sessenta) meses
Valor de Principal	R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais)
Atualização Monetária	As Debêntures não serão objeto de atualização monetária
Juros Remuneratórios	As Debêntures da Série 2 farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da primeira Data de Integralização, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. - MERCADOS ORGANIZADOS ("CETIP") no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.cetip.com.br) ("Taxa DI"), acrescidas de um <i>spread</i> equivalente a 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano.
Data de Vencimento Final	27 de março de 2022
Encargos Moratórios:	Juros de mora 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro</i>

	<i>rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
Periodicidade de Pagamento do Principal	As Debêntures Série 2 serão amortizadas em 01 (uma) parcela na Data de Vencimento Final.
Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios	Os Juros Remuneratórios referentes às Debêntures Série 2 serão pagos em uma única parcela, na Data de Vencimento Final.
Local de Pagamento	Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.
Garantias	N/A

ANEXO II - TABELA DE AMORTIZAÇÃO

CRI Senior

Período	Data de Cálculo	Data de Pagamento aos investidores do CRI (após prorrogação de eventos)	Preço Unitário (P.U.)	Valor Global da Série	Taxa de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros
0	27/04/2017		R\$1.000,00	R\$60.000.000,00		
1	27/05/2017	30/05/2017	R\$1.000,00	R\$60.000.000,00	0,0000%	Sim
2	27/06/2017	29/06/2017	R\$1.000,00	R\$60.000.000,00	0,0000%	Sim
3	27/07/2017	31/07/2017	R\$1.000,00	R\$60.000.000,00	0,0000%	Sim
4	27/08/2017	29/08/2017	R\$1.000,00	R\$60.000.000,00	0,0000%	Sim
5	27/09/2017	29/09/2017	R\$1.000,00	R\$60.000.000,00	0,0000%	Sim
6	27/10/2017	31/10/2017	R\$1.000,00	R\$60.000.000,00	0,0000%	Sim
7	27/11/2017	29/11/2017	R\$1.000,00	R\$60.000.000,00	0,0000%	Sim
8	27/12/2017	29/12/2017	R\$1.000,00	R\$60.000.000,00	0,0000%	Sim
9	27/01/2018	30/01/2018	R\$1.000,00	R\$60.000.000,00	0,0000%	Sim
10	27/02/2018	01/03/2018	R\$1.000,00	R\$60.000.000,00	0,0000%	Sim
11	27/03/2018	29/03/2018	R\$1.000,00	R\$60.000.000,00	0,0000%	Sim
12	27/04/2018	02/05/2018	R\$1.000,00	R\$60.000.000,00	0,0000%	Sim
13	27/05/2018	29/05/2018	R\$1.000,00	R\$60.000.000,00	0,0000%	Sim
14	27/06/2018	29/06/2018	R\$1.000,00	R\$60.000.000,00	0,0000%	Sim
15	27/07/2018	31/07/2018	R\$1.000,00	R\$60.000.000,00	0,0000%	Sim
16	27/08/2018	29/08/2018	R\$1.000,00	R\$60.000.000,00	0,0000%	Sim
17	27/09/2018	01/10/2018	R\$976,74	R\$58.604.640,00	2,3256%	Sim
18	27/10/2018	30/10/2018	R\$953,49	R\$57.209.263,52	2,3810%	Sim
19	27/11/2018	29/11/2018	R\$930,23	R\$55.813.929,58	2,4390%	Sim
20	27/12/2018	31/12/2018	R\$906,98	R\$54.418.581,34	2,5000%	Sim
21	27/01/2019	29/01/2019	R\$883,72	R\$53.023.234,50	2,5641%	Sim
22	27/02/2019	01/03/2019	R\$860,46	R\$51.627.875,06	2,6316%	Sim
23	27/03/2019	29/03/2019	R\$837,21	R\$50.232.528,48	2,7027%	Sim
24	27/04/2019	30/04/2019	R\$813,95	R\$48.837.169,31	2,7778%	Sim
25	27/05/2019	29/05/2019	R\$790,70	R\$47.441.842,54	2,8571%	Sim
26	27/06/2019	01/07/2019	R\$767,44	R\$46.046.483,07	2,9412%	Sim
27	27/07/2019	30/07/2019	R\$744,19	R\$44.651.136,49	3,0303%	Sim

28	27/08/2019	29/08/2019	R\$720,93	R\$43.255.788,48	3,1250%	Sim
29	27/09/2019	01/10/2019	R\$697,67	R\$41.860.443,25	3,2258%	Sim
30	27/10/2019	29/10/2019	R\$674,42	R\$40.465.109,10	3,3333%	Sim
31	27/11/2019	29/11/2019	R\$651,16	R\$39.069.750,74	3,4483%	Sim
32	27/12/2019	31/12/2019	R\$627,91	R\$37.674.413,66	3,5714%	Sim
33	27/01/2020	29/01/2020	R\$604,65	R\$36.279.066,40	3,7037%	Sim
34	27/02/2020	02/03/2020	R\$581,40	R\$34.883.700,95	3,8462%	Sim
35	27/03/2020	31/03/2020	R\$558,14	R\$33.488.352,91	4,0000%	Sim
36	27/04/2020	29/04/2020	R\$534,88	R\$32.092.993,71	4,1667%	Sim
37	27/05/2020	29/05/2020	R\$511,63	R\$30.697.654,53	4,3478%	Sim
38	27/06/2020	30/06/2020	R\$488,37	R\$29.302.292,65	4,5455%	Sim
39	27/07/2020	29/07/2020	R\$465,12	R\$27.906.946,77	4,7619%	Sim
40	27/08/2020	31/08/2020	R\$441,86	R\$26.511.599,43	5,0000%	Sim
41	27/09/2020	29/09/2020	R\$418,60	R\$25.116.240,93	5,2632%	Sim
42	27/10/2020	29/10/2020	R\$395,35	R\$23.720.883,05	5,5556%	Sim
43	27/11/2020	01/12/2020	R\$372,09	R\$22.325.525,83	5,8824%	Sim
44	27/12/2020	29/12/2020	R\$348,84	R\$20.930.180,46	6,2500%	Sim
45	27/01/2021	29/01/2021	R\$325,58	R\$19.534.828,12	6,6667%	Sim
46	27/02/2021	02/03/2021	R\$302,32	R\$18.139.474,88	7,1429%	Sim
47	27/03/2021	30/03/2021	R\$279,07	R\$16.744.132,06	7,6923%	Sim
48	27/04/2021	29/04/2021	R\$255,81	R\$15.348.793,30	8,3333%	Sim
49	27/05/2021	31/05/2021	R\$232,56	R\$13.953.449,85	9,0909%	Sim
50	27/06/2021	29/06/2021	R\$209,30	R\$12.558.104,86	10,0000%	Sim
51	27/07/2021	29/07/2021	R\$186,05	R\$11.162.761,28	11,1111%	Sim
52	27/08/2021	31/08/2021	R\$162,79	R\$9.767.416,12	12,5000%	Sim
53	27/09/2021	29/09/2021	R\$139,53	R\$8.372.072,35	14,2857%	Sim
54	27/10/2021	29/10/2021	R\$116,28	R\$6.976.724,17	16,6667%	Sim
55	27/11/2021	30/11/2021	R\$93,02	R\$5.581.379,34	20,0000%	Sim
56	27/12/2021	29/12/2021	R\$69,77	R\$4.186.034,50	25,0000%	Sim
57	27/01/2022	31/01/2022	R\$46,51	R\$2.790.691,06	33,3333%	Sim
58	27/02/2022	03/03/2022	R\$23,26	R\$1.395.345,53	50,0000%	Sim
59	27/03/2022	27/03/2022	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

CRI Subordinado

Período	Data de Cálculo	Data de Pagamento aos investidores do CRI (após prorrogação de eventos)	Preço Unitário (P.U.)	Valor Global da Série	Taxa de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros
0	27/04/2017		R\$1.000,00	R\$10.000.000,00		
1	27/03/2022	27/03/2022	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

ANEXO III - TRATAMENTO FISCAL

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente 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 que não o imposto de renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Imposto de Renda

Rendimentos nas Aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos produzidos pelos CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRF”), 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 Investidor efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

Pessoas Jurídicas não Financeiras

O IRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação, gerando o direito a ser compensado com o do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”) apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”). As alíquotas do IRPJ

correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

Instituições Financeiras, Fundos de Investimento e Outros

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

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%; pela CSLL, à alíquota de 15%. As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão isentas de imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997).

Pessoas Físicas

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 nº 11.033/04.

Entidades Imunes e Isentas

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (art. 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (art. 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra

geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos Investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014) e não sejam considerados residentes em paraíso fiscal, conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por Investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%.

Contribuição Social para o Programa de Integração Social - PIS e Contribuição Social sobre o Faturamento - COFINS

Na sistemática não-cumulativa, as contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo permanente (arts. 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º das Leis nºs 10.637, de 30 de dezembro de 2002 e 10.833, de 29 de dezembro de 2003 e alterações subsequentes).

Porém, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras, sujeitas à sistemática não cumulativa são classificados como receitas financeiras e, desse modo, ficam sujeitos à incidência da COFINS e da Contribuição ao PIS à alíquota zero, na forma fixada pelo Decreto nº 5.442/2005.

Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, também não haverá a incidência das referidas contribuições sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por Investidores pessoas físicas não há incidência dos referidos tributos.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio,

sociedades distribuidores de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos serão tributados pela COFINS, à alíquota de 4%, e pelo PIS, à alíquota de 0,65%.

Ganhos nas Alienações de CRI

Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes

Não há uniformidade de interpretação quanto à tributação aplicável sobre eventual ganho de capital auferido por pessoa física na alienação de CRI. Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito da incidência do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor da aplicação em certificados de recebíveis imobiliários, quais sejam (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação de CRI são tributados tais como os rendimentos de renda fixa, nos termos do artigo 65, caput e §1º, da Lei nº 8.981 e em conformidade com as alíquotas regressivas acima descritas; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação de CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, §2º, da Lei nº 8.383, com a redação dada pelo artigo 2º da Lei nº 8.850, sujeitos, portanto, ao IRF a ser recolhido pelo vendedor até o último dia útil do mês subsequente ao da apuração do ganho de capital, à alíquota de 15%, estabelecida pelo inciso II do caput do artigo 2º da Lei nº 11.033.

Em virtude dessas divergências de interpretação e da inexistência de jurisprudência firmada sobre o assunto, recomenda-se aos Investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

No caso de Investidores residentes ou domiciliados no exterior que investirem em CRI no país (i) de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, e que (ii) não sejam domiciliados em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, conforme definido pela legislação brasileira, os ganhos auferidos nas operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas são isentos de tributação, conforme interpretação razoável da legislação tributária em vigor.

Imposto sobre Operações Financeiras - IOF

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

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014), 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 nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. 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 transações ocorridas após esta eventual alteração.

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

As operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas ao IOF/Títulos à alíquota zero, na forma do parágrafo 2º, inciso VI do artigo 32 do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

ANEXO IV - PRINCIPAIS FATORES DE RISCOS

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

RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E AO CENÁRIO ECONÔMICO

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

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

(ii) Credores Privilegiados (MP 2.158-35). A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que "*as normas estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*". Em seu parágrafo único, ela prevê que permanecem

respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.

Apesar de a Emissora ter instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as CCI, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e a Conta do Patrimônio Separado por meio deste Termo de Securitização, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, que a Emissora, eventualmente venham a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com os Titulares de CRI sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, das CCI, da Alienação Fiduciária de Imóvel, da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e a Conta do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral do saldo devedor dos CRI atualizado após o pagamento das obrigações da Emissora.

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

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

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

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, uma vez

que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva, os investimentos se retraem e assim, via de regra, eleva o desemprego e aumenta os índices de inadimplência.

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

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

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

RISCOS RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

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

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

(ii) Capacidade da Devedora de honrar suas obrigações. A amortização integral dos CRI depende fundamentalmente no pagamento pontual dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora. A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade das Devedora de honrar com as suas obrigações devendo cada Investidor procurar obter o máximo de informações acerca da Devedora (incluindo acerca da situação patrimonial e do setor de atuação) antes de optar pelo investimento do CRI. A incapacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora pode impactar negativamente no fluxo de recebimento dos CRI

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

(iv) Riscos de Insuficiência da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente tão somente circularão na Conta do Patrimônio Separado, de forma que, não há como assegurar que a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, quando executada, será suficiente para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra os Titulares de CRI poderão ser afetados;

(v) Risco Relacionado à eventual inexistência de Saldo no Patrimônio Separado: Os Titulares de CRI podem ser convocados para arcar com os custos de responsabilidade do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização, na hipótese de eventual insuficiência de saldo na Conta de Patrimônio Separado.

(vi) Risco Relacionado aos Passivos da Devedora referentes às ações judiciais existentes: No âmbito da auditoria jurídica realizada foi verificada a existência de ações judiciais em andamento, cujo montante soma R\$ 6.209.412,54 (seis milhões, duzentos e nove mil, quatrocentos e doze reais e cinquenta e quatro centavos). Caso a Devedora não obtenha sucesso nas referidas ações judiciais, a capacidade de pagamento das Debêntures, pela Devedora, poderá ser afetada.

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

(a) Demaís 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 V - DECLARAÇÃO DA EMISSORA PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº

414

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, cj. 52, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª e 78ª Séries de sua 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, CEP 22640-102, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, atua na qualidade de agente fiduciário da Emissão dos CRI ("Agente Fiduciário") declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações ora prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

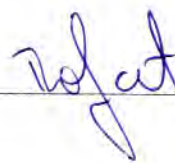
São Paulo, 27 de abril de 2017.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.



Nome:

Cargo:



Nome:

Cargo:

ANEXO VI - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO PREVISTAS NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/2004 E NO ARTIGO 12, INCISO IX, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 28/83

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, CEP 22640-102, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 77ª e 78ª Séries da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, cj. 52, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que o **BANCO ABC BRASIL S.A.**, instituição financeira habilitada à prestação dos serviços de distribuição de valores mobiliários nos termos da regulamentação aplicável, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Cidade Jardim, nº 803, 2º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.195.667/0001-06 ("Coordenador Líder") atua como Coordenador Líder, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Coordenador Líder a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 27 de abril de 2017.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Agente Fiduciário



Nome: _____
Cargo: **Nilsimara Ollvelra**
Kojo Ferrelra
Procuradora

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

BANCO ABC BRASIL S.A., instituição financeira habilitada à prestação dos serviços de distribuição de valores mobiliários nos termos da regulamentação aplicável, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Cidade Jardim, nº 803, 2º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.195.667/0001-06, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 70ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, cj. 52, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 27 de abril de 2017

Coordenador Líder

Nome: _____

Cargo: _____

Nome: _____

Cargo: _____

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

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, CEP 22640-102, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*" firmado, em 27 de abril de 2017, entre a Emissora e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão"), por meio do qual foram emitidas as Cédulas de Crédito Imobiliário identificadas nesta declaração ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão e que as CCI se encontra devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª e 78ª Séries da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, cj. 52, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado entre a Emissora e a Instituição Custodiante ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os créditos imobiliários que elas representam, nos termos da Lei nº 9.514/1997. Regime fiduciário este ora registrado nesta instituição custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão, por meio da qual as CCI foram emitidas, encontram-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta instituição custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º e parágrafo único do artigo 23, da Lei nº 10.931/2004.

São Paulo, 27 de abril de 2017.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Instituição Custodiante

Nome:

Nilsimara Oliveira

Cargo:

Kojo Ferreira
Procuradora