

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 172ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 09.304.427/0001-58

~
Qi
r

ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES	3
CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	13
CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	17
CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI.....	21
CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI..	22
CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL OU RESGATE ANTECIPADO DOS CRI.....	25
CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	28
CLÁUSULA OITAVA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS.....	32
CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO.....	35
CLÁUSULA DEZ – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	41
CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA GERAL	43
CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES.....	49
CLÁUSULA QUATORZE - PUBLICIDADE	51
CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO	52
CLÁUSULA DEZESSEIS- NOTIFICAÇÕES	52
CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS	53
CLAUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS	60

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

- I. **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento ("**CNPJ/ME**") sob o n.º 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"); e

de outro lado, na qualidade de agente fiduciário, representando os interesses da comunhão de titulares dos CRI:

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

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* ("**Termo de Securitização**"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 172ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Emissora S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, a Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme adotados e/ou, de qualquer forma, modificados.

"Adquirente":	Terceiro adquirente do(s) Imóvel(is);
---------------	---------------------------------------

<u>"Agente Fiduciário":</u>	PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , acima qualificada;
<u>"Alienação Fiduciária de Imóveis":</u>	Alienação fiduciária em garantia a ser constituída sobre os Imóveis com condição suspensiva, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis;
<u>"Alienação Fiduciária de Quotas"</u>	Alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da Spot (" <u>Quotas</u> "), de titularidade da Graúna e da Adriana, em favor da Emissora, a ser constituída nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas;
<u>"ANBIMA":</u>	ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, n.º 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 34.271.171/0007-62;
<u>"Assembleia Geral de Titulares de CRI":</u>	Assembleia geral de titulares de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Onze deste Termo de Securitização;
<u>"Banco Liquidante":</u>	ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI;
<u>"Boletins de Subscrição":</u>	Boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores Profissionais subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
<u>"B3":</u>	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO ou a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Segmento Cetip UTM , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901;

<u>"CCB" ou "Cédula":</u>	As CCB Graúna e CCB Spot, quando em conjunto, conforme abaixo definidas, perfazendo o valor total de R\$12.000.000,00 (doze milhões de reais);
<u>"CCB Graúna":</u>	A Cédula de Crédito Bancário n.º 31500609-9, emitida pela Graúna, em favor da Emissora, no valor de R\$5.812.317,92 (cinco milhões, oitocentos e doze mil, trezentos e dezessete reais e noventa e dois centavos), por meio da qual a Emissora concedeu financiamento imobiliário à Graúna;
<u>"CCB Spot":</u>	A Cédula de Crédito Bancário n.º 31500615-3, emitida pela Spot, em favor da Emissora, no valor de R\$6.187.682,08 (seis milhões, cento e oitenta e sete mil, seiscentos e oitenta e dois reais e oito centavos), por meio da qual a Emissora concedeu financiamento imobiliário à Spot;
<u>"CCI":</u>	As Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pelo Cedente, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários;
<u>"Cedente":</u>	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP , instituição financeira com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, Conjunto 501, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.282.093/0001-50;
<u>"CETIP21":</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização;
<u>"CNPJ/ME":</u>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento;
<u>"Código Civil":</u>	Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;
<u>"Código de Processo Civil":</u>	Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;
<u>"Condições Precedentes":</u>	São as condições precedentes para que a Emissora realize o

9-

	pagamento do Preço de Aquisição, conforme previstas no Contrato de Cessão;
<u>"Conta do Patrimônio Separado"</u> :	Conta corrente nº 38232-0, Agência nº 7307, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora;
<u>"Contrato de Cessão"</u> :	<i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> , celebrado, nesta data, entre o Cedente, a Emissora, as Devedoras e a Adriana, por meio do qual os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram cedidos pelo Cedente à Emissora;
<u>"Créditos Imobiliários"</u> :	Direitos de crédito decorrentes das CCB, com valor total de principal de R\$12.000.000,00 (doze milhões de reais), acrescido de Juros Remuneratórios, nos termos das CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às CCB;
<u>"CRI"</u> :	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 172ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 8º da Lei n.º 9.514/97;
<u>"CRI em Circulação"</u> , para fins de quórum:	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pelo próprio Cedente, pelas Devedoras e pela Emissora e os de titularidade de sociedades controladoras, controladas ou coligadas a esta;
<u>"CVM"</u> :	Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 29.507.878/0001-08;
<u>"Data de Emissão"</u> :	06 de fevereiro de 2020

94
P

<u>"Data de Pagamento dos CRI":</u>	Cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios e da amortização dos CRI, conforme <u>Anexo II</u> deste Termo de Securitização;
<u>"Data de Vencimento Final":</u>	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 03 de agosto de 2023;
<u>"Data de Verificação Razão Mínima de Garantia":</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.9.1.1 deste Termo de Securitização;
<u>"Demais Despesas":</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no Contrato de Cessão;
<u>"Despesas":</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no Contrato de Cessão;
<u>"Despesas Flat":</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no Contrato de Cessão;
<u>"Devedoras"</u>	Em conjunto, Graúna e Spot, conforme abaixo definido;
<u>"Dia Útil":</u>	Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
<u>"Documentos da Operação":</u>	Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) as CCB; (ii) Escritura de Emissão de CCI e as CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) o presente Termo de Securitização; e (vii) os Boletins de Subscrição dos CRI, conforme firmados por cada Titular dos CRI;
<u>"Emissora" ou "Securitizadora":</u>	HABITASEC SECURITIZADORA S.A. , acima qualificada;
<u>"Emissão":</u>	172ª série da 1ª emissão de CRI da Emissora;
<u>"Empreendimentos":</u>	Quando referidos em conjunto, o Empreendimento Alvo e o Empreendimento Spot, conforme definidos na Cláusula 6.4 deste Termo de Securitização;
<u>"Escritura de Emissão de CCI":</u>	<i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito</i>

CA
P

	<i>Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real e Sob a Forma Escritural</i> , firmado nesta data entre o Cedente e a Instituição Custodiante;
“Escriturador”:	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração da Emissora;
“Evento de Vencimento Antecipado”:	Tem o significado que lhe é atribuído nas CCB e no Contrato de Cessão;
“Fiadores”:	Em conjunto, (i) ADRIANA KOURI , brasileira, casada sob o regime de separação total de bens, empresária, residente e domiciliada na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, à Rua Conde de Nova Friburgo, 177, apartamento 15, Caiçaras, CEP 86015-630, inscrita perante o Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento (“ CPF/ME ”) sob o nº 005.294.739-41, portador da cédula de identidade RG nº 8.220.579-9 (“ Adriana ” ou “ Fiadora ”), (ii) Spot; e (iii) Graúna;
“Fiança”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.9.2 deste Termo de Securitização;
“Fundo de Reserva”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.9.3 deste Termo de Securitização;
“Garantias”:	Em conjunto, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Fiança e o Fundo de Reserva, com a finalidade de garantir as Obrigações Garantidas;
“Garantias Reais”:	Em conjunto, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Quotas, com a finalidade de garantir as Obrigações Garantidas;
“Graúna”:	GRAUNA CONSTRUÇÕES CIVIS EIRELI , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.543.936/0001-69, com sede na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 2.233, sala 1, Centro, no município de Londrina, Estado do Paraná, CEP 86020-000;
“IGP-M”	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado

Gi
P

	pela Fundação Getúlio Vargas;
<u>"Imóveis":</u>	Imóveis de propriedade da Spot, identificados no <u>Anexo III</u> do Contrato de Cessão e no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis;
<u>"Instituição Custodiante":</u>	A PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , acima qualificada;
<u>"Instrução CVM n.º 414":</u>	Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, que regula a emissão e a distribuição pública de CRI;
<u>"Instrução CVM n.º 400":</u>	Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários;
<u>"Instrução CVM n.º 476":</u>	Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos;
<u>"Instrução CVM n.º 539":</u>	Instrução CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, bem como define Investidores Qualificados e Investidores Profissionais;
<u>"Instrução CVM n.º 583":</u>	Instrução CVM n.º 583, de 20 de dezembro de 2016, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário dos debenturistas;
<u>"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis":</u>	<i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> , firmado, nesta data, entre a Spot, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a Graúna, na qualidade de interveniente anuente com a finalidade de garantir as Obrigações Garantidas;
<u>"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas":</u>	<i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> , bem como da alteração do contrato social da Spot evidenciando a existência do referido gravame, firmado, nesta data, entre a Adriana e a Graúna, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na

Qi
R

	qualidade de fiduciária, com a finalidade de garantir as Obrigações Garantidas;
<u>"Investidores Profissionais"</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.3.1 deste Termo de Securitização;
<u>"Investidores Qualificados"</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.7 deste Termo de Securitização;
<u>"IPCA/IBGE"</u> :	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<u>"JUCESP"</u> :	Junta Comercial do Estado de São Paulo;
<u>"JUCEPAR"</u> :	Junta Comercial do Estado do Paraná;
<u>"Juros Remuneratórios"</u> :	É a remuneração devida aos titulares dos CRI, conforme estabelecida na Cláusula 3.1, alínea "(g)", deste Termo de Securitização;
<u>"Lei n.º 6.404/76"</u> :	Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;
<u>"Lei n.º 9.514/97"</u> :	Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
<u>"Lei n.º 10.931/04"</u> :	Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
<u>"MDA"</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização;
<u>"Obrigações Garantidas"</u> :	O fiel, pontual e integral cumprimento (i) da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das CCB, com valor total de principal de R\$12.000.000,00 (doze milhões de reais), acrescido de juros, conforme previsto nas

✓

Q1
R

	CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às CCB, bem como (ii) quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias das Devedoras e da Adriana nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, as obrigações de pagamento dos CRI, incluindo despesas, juros remuneratórios e moratórios, correção monetária, multa e qualquer outro encargo previsto neste Termo de Securitização até liquidação integral dos CRI;
<u>"Oferta":</u>	Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM nº 476, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução;
<u>"Patrimônio Separado":</u>	Patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, pelas CCI, pela Conta do Patrimônio Separado, pela Alienação Fiduciária de Quotas, pela Alienação Fiduciária de Imóveis, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 11 da Lei n.º 9.514/97: (i) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a

Qui
P

	que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
<u>"Prazo Adicional para Constituição de Garantias"</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.9.1.3 deste Termo de Securitização;
<u>"Prazo de Colocação"</u> :	Prazo de colocação dos CRI contado do início da Oferta, na forma dos artigos 7-A e 8º da Instrução CVM n.º 476/09, até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores; ou (ii) encerramento da Oferta a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro;
<u>"Preço de Aquisição"</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização;
<u>"Preço de Aquisição Líquido"</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização;
<u>"Razão Mínima de Garantia"</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.9.1.1 deste Termo de Securitização;
<u>"Recebíveis"</u> :	Os recebíveis decorrentes da venda dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis;
<u>"Regime Fiduciário"</u> :	Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, as CCI, a Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, a Alienação Fiduciária de Quotas e a Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do artigo 9º da Lei n.º 9.514/97;
<u>"Spot"</u> :	SPOT CENTRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade limitada de propósito específico, com sede na cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Rua Quintino Bocaiuva, s/n, Centro, CEP 86020-150, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 18.385.257/0001-74;
<u>"Taxa DI"</u> :	Variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 no informativo Diário disponível em sua página na Internet

Q
P

	(http://www.b3.com.br/pt_br);
“Titulares dos CRI”:	Os investidores profissionais e/ou qualificados subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso;
“Valor Principal”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, alínea “(e)”, deste Termo de Securitização;

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

1.3. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada consoante o que autoriza o parágrafo terceiro do artigo 22 do Estatuto Social da Emissora, consolidado em data de 25 de abril de 2019, mediante deliberação tomada em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, cuja ata foi devidamente registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo em data de 16 de maio de 2019, sob o número 257.983/19-3.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários cedidos à Emissora pelo Cedente, representados pelas CCI, sem qualquer coobrigação, nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI da 172ª Série da 1ª Emissão da Emissora, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

2.1.1. O valor integral da subscrição e integralização dos CRI, que será equivalente ao Preço de Aquisição, ficará depositado e retido na Conta do Patrimônio Separado, e somente será liberado pela Emissora, por conta e ordem do Cedente, às Devedoras desde que observado o cumprimento das Condições Precedentes, na forma estabelecida no Contrato de Cessão.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, de sua titularidade, com saldo devedor de R\$12.000.000,00 (doze milhões de reais), na Data de Emissão.

2.2.1. O presente Termo de Securitização e o respectivo Regime Fiduciário serão registrados na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei n.º 10.931/04, através da declaração contida no Anexo V deste Termo.

2.3. Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários vinculados a este Termo de Securitização estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I deste Termo de Securitização.

2.4. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Reserva e a Conta do Patrimônio Separado:

- (a) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos e obrigações fiscais relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a (i) emolumentos da B3 relativos tanto às CCI quanto aos CRI; (ii) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; (iii) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (iv) remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; (v) despesas relativas ao depósito de ativos para distribuição e negociação nos ambientes da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e (vi) averbações em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;
- (d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.5. A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão e a transferência das CCI realizada por meio da B3, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão pagos diretamente à Conta do Patrimônio Separado, mediante

Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.6. As CCI representativa dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual foram emitidas as CCI, encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido as CCI devidamente registradas na B3, na forma prevista no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04. A transferência das CCI do Cedente para a Emissora será realizada por meio dos procedimentos da B3, conforme previsto no Contrato de Cessão.

2.7. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação às Devedoras previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes das CCB, bem como o saldo devedor atualizado das CCB, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

2.8. Preço de Aquisição e Preço de Aquisição Líquido. O preço de aquisição a ser pago pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito do Contrato de Cessão e mediante os procedimentos estabelecidos no Contrato de Cessão é de R\$12.000.000,00 (doze milhões de reais) ("Preço de Aquisição"), sendo certo que o valor a ser liberado pela Emissora às Devedoras, por conta e ordem do Cedente, será o Preço de Aquisição descontadas as retenções realizadas pela Emissora em virtude das Despesas *Flat*, conforme previstas e descritas no Contrato de Cessão e os valores necessários para composição do Fundo de Reserva, conforme autorizado pelo Cedente e pelas Devedoras nos termos do Contrato de Cessão ("Preço de Aquisição Líquido").

2.8.1. A liberação do Preço de Aquisição Líquido às Devedoras será feita mediante o cumprimento das Condições Precedentes (conforme definido no Contrato de Cessão).

2.9. Garantias da Operação.

2.9.1. Garantias Reais. Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas pelas Devedoras e pela Adriana, conforme o caso, (i) a Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis, e (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas.

2.9.1.1. Alienções Fiduciárias de Imóveis: De acordo com os termos do Contrato de Cessão, o valor total dos imóveis indicados no item (a) do Anexo II do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária, dados em garantia de

Q
R

Alienação Fiduciária de Imóveis deverá corresponder, a qualquer tempo enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, a um valor no mínimo equivalente a 154% (cento e cinquenta e quatro por cento) do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, não devendo ser considerado para fins desse cálculo o valor destinado à composição do Fundo de Reserva, definido nos termos do Contrato de Cessão ("Razão Mínima de Garantia"), de acordo com os termos e condições indicados no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis. Tal verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia será feita mensalmente pela Securitizadora, 3 (três) dias antes de cada Data de Pagamento (conforme definido nas CCB) ("Data de Verificação Razão Mínima de Garantia"). Para fins desta Cláusula serão utilizados os valores de cada imóvel constantes do Anexo II do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária.

2.9.1.2. Alienação Fiduciária de Quotas: Mediante a Alienação Fiduciária de Quotas, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, Adriana e a Graúna, na qualidade de sócios da Spot, alienarão fiduciariamente à Emissora, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas, as quotas de suas titularidades, correspondentes a 100% (cem por cento) das quotas representativas do capital social da Spot.

2.9.1.3. Todas as Garantias Reais deverão ser devidamente registradas nos respectivos Oficiais de Registro de Imóveis e/ou juntas comerciais e/ou cartório de registro de títulos e documento competentes, conforme aplicável, em até 90 (noventa) dias contados desta data ("Prazo Original"), prorrogáveis automaticamente por mais 30 (trinta) dias desde que as Devedoras estejam tomando as providências necessárias para a obtenção de tais registros ("Prazo Adicional Para Constituição das Garantias"), o que restará comprovado por meio de envio à Emissora e ao Agente Fiduciário de cópias de eventuais exigências feitas pelos competentes Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais competentes e/ou Cartório de Registro de Títulos e Documentos, conforme aplicável. O Prazo Adicional Para Constituição das Garantias poderá, conforme aplicável, a critério exclusivo da Emissora, mediante aprovação em assembleia geral de titulares dos CRI, ser prorrogado por mais 60 (sessenta) dias para dar às Devedoras, conforme o caso, a oportunidade de cumprir eventuais exigências dos competentes Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais e/ou Cartório de Registro de Títulos e Documentos competentes que sejam necessárias para a obtenção dos registros ("Prazo Total para Constituição de Garantias").

2.9.1.4. Caso em qualquer Data de Verificação Razão Mínima de Garantia seja verificado o não cumprimento da Razão Mínima de Garantia, as Devedoras

deverão, na proporção do saldo devedor das CCB, amortizar extraordinariamente as CCB, incluindo principal, juros remuneratórios e demais juros e encargos moratórios previstos nas CCB, com a finalidade de que o saldo então devedor das CCB, após tais pagamentos, faça com que seja atingida a Razão Mínima de Garantia. Tal amortização extraordinária deverá ocorrer na Data de Pagamento das CCB (conforme definido nas CCB) imediatamente posterior à respectiva Data de Verificação Razão Mínima de Garantia, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado nos termos das CCB, em complementação aos eventos lá previstos, nos termos do Contrato de Cessão.

2.9.2. Garantia Fidejussória: Os Fiadores, assumem, como fiadores e principal pagadores, nos termos do Contrato de Cessão, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

2.9.3. Fundo de Reserva: Adicionalmente às garantias acima, tendo em vista que parte do Preço de Aquisição ficará retido na Conta do Patrimônio Separado, este estará afetado pelo Patrimônio Separado dos CRI para a constituição de um fundo de reserva. O valor total do Fundo de Reserva será calculado e verificado mensalmente, na Data de Pagamento (conforme definido no Contrato de Cessão), e deverá ser inicialmente correspondente a 11% (onze por cento) do saldo devedor dos Créditos Imobiliários na respectiva Data de Pagamento. Até a integral liquidação das obrigações do CRI, o Fundo de Reserva deve corresponder, no mínimo, a 3% (três por cento) do saldo devedor dos Créditos Imobiliários ("Percentual Mínimo").

2.9.3.1. Caso o Fundo de Reserva não atinja o Percentual Mínimo na Data de Verificação Razão Mínima de Garantia, deverá ser recomposto pelos Recebíveis oriundos da venda dos Imóveis e, caso não seja suficiente para atingir o Percentual Mínimo, o Fundo de Reserva será recomposto com recursos próprios da Companhia, a serem depositados na respectiva Conta do Patrimônio Separado em até 05 (cinco) Dias Úteis da Data da Verificação Razão Mínima de Investimento, sob pena de vencimento antecipado das CCB.

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

- (a) **Emissão:** 1ª;
- (b) **Série:** 172ª;
- (c) **Quantidade de CRI:** 12.000 (doze mil)

- (d) **Valor Global da Emissão:** R\$12.000.000,00 (doze milhões de reais);
- (e) **Valor Principal dos CRI:** R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão;
- (f) **Atualização Monetária:** Não há;
- (g) **Juros Remuneratórios dos CRI:** 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, *over* extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 no informativo Diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de sobretaxa de 5,00% (cinco por cento) ao ano (“*Spread*”), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência dos CRI, calculados de acordo com a fórmula constante da cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;
- (h) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização Programada:** de acordo com a tabela constante do Anexo II e a Cláusula Quinta deste Termo de Securitização;
- (i) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** de acordo com as tabelas constantes do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (j) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (k) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;
- (l) **Data de Emissão:** 06 de fevereiro de 2020;
- (m) **Local de Emissão:** São Paulo – SP;
- (n) **Data de Vencimento Final:** 03 de agosto de 2023;
- (o) **Prazo de vencimento:** 1.274 (mil e duzentos e setenta e quatro) dias;
- (p) **Taxa de Amortização:** Variável, de acordo com as tabelas de amortização constantes do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (q) **Garantia flutuante:** Não há;

- (r) **Garantia fidejussória:** Fiança;
- (s) **Garantias reais:** Alienação Fiduciária de Imóvel e Alienação Fiduciária de Quotas;
- (t) **Coobrigação da Emissora:** Não há;
- (u) **Carência:** Não há;
- (v) **Subordinação:** Não há;
- (w) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 03 de março de 2020;
- (x) **Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada:** 05 de janeiro de 2021; e
- (y) **Forma:** Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos titulares dos CRI emitidos pelo escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3.

3.2. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados para: (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo e no Contrato de Distribuição, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

3.3. Oferta dos CRI: A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Instrução CVM n.º 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM n.º 476, e, nos termos do parágrafo único, do artigo 4º do *Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas* (“Código ANBIMA”)

3.3.1. A Oferta é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9-A da Instrução CVM nº 539/13 (“Investidores Profissionais” ou “Investidor Profissional”, quando individualmente denominado).

3.3.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, a Securitizadora, para a distribuição dos CRI, se compromete a zelar para que os CRI objeto da Oferta sejam

ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. De acordo com os termos da Instrução CVM nº 476, a Securitizadora deverá manter lista de relação com a identificação dos Investidores Profissionais consultados, identificando aqueles que efetivamente subscreveram os CRI até o encerramento da Oferta.

3.3.3. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que:

- (a) estão cientes de que a oferta dos CRI não foi registrada na CVM;
- (b) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476; e
- (c) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM nº 539.

3.4. Em atendimento aos requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 414/04, a Securitizadora declara que atende a regulamentação relacionada (i) ao cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; (ii) ao dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente; (iii) à identificação, cadastro, registro, operações, comunicação, limites e responsabilidade administrativa referentes aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores. Em observância ao previsto acima, a Securitizadora atesta que observa os procedimentos e obrigações relacionados à atividade de distribuição de valores mobiliários, dispostos nos Capítulos III, VII e VIII da Instrução CVM nº 505/11, na Instrução CVM nº 539/13 e na Instrução CVM nº 301/99.

3.5. É admitida a subscrição parcial dos CRI, sendo que os CRI que não forem efetivamente subscritos e integralizados serão cancelados pela Emissora.

3.5.1. Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM 400, em caso de distribuição parcial dos CRI, o subscritor dos CRI, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, deverá optar por (i) condicionar sua subscrição à colocação da totalidade dos CRI; ou (ii) condicionar sua subscrição à colocação do mínimo previsto, se houver, e nesse caso escolher entre: (a) receber a totalidade dos CRI solicitados; ou (b) receber a proporção entre a quantidade efetivamente colocada e quantidade inicialmente ofertada.

3.6. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada

quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, devendo a Securitizadora enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto na Cláusula 3.6.1 abaixo.

3.6.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, em até 5 (cinco) dias corridos contados do encerramento da Oferta, a Securitizadora, responsável pela distribuição dos CRI, deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

3.6.2. Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 06 (seis) meses da data de seu início, a Securitizadora deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.6.1 acima com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

3.6.3. Caso os CRI não sejam integralmente subscritos, até o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir do início da Oferta, a Emissora poderá encerrar a Oferta e cancelar os CRI não subscritos, devendo, para tanto, aditar os Documentos da Operação neste sentido.

3.7. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: (i) apenas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539 ("Investidores Qualificados"), e (ii) depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos investidores profissionais ("Período de Restrição"), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM nº 476 e observado o cumprimento, pela Emissora, do artigo 17 da Instrução CVM nº 476. Após o Período de Restrição e observado o disposto na Instrução CVM nº 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

3.7.1. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei n.º 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400.

3.8. Declarações: Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, seguem como Anexo III, Anexo IV e Anexo V ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pelo Custodiante, respectivamente.

CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de

Subscrição pelo Investidor Profissional.

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, pelo Valor Principal, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculada *pro rata die*, desde a data da primeira integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização, sendo admitido deságio no momento da distribuição desde que aplicado a todos os CRI subscritos e integralizados em uma mesma data ("Preço de Integralização"). A integralização dos CRI será realizada via B3 ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

4.3. Titularidade dos CRI: A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 ou pelo extrato emitido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.

CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

5.1. Forma de Cálculo dos CRI: Os Juros Remuneratórios referentes serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNb \times (FatorJuros - 1)$$

Onde:

J = Valor da remuneração devida em cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNb = Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal das CCB na data da primeira integralização dos CRI, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, 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:

$$Fator\ de\ Juros = FatorDI \times FatorSpread$$

Onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI, desde a data da primeira integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento dos CRI ou data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

n = Número de Taxas DI over utilizadas.

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n".

TDI_k = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada de acordo com a fórmula prevista abaixo:

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

Onde:

DI_k = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator de Spread: Sobretaxa de juros fixos ("spread"), calculada com 9 (nove) casas, decimais com arredondamento, de acordo com a fórmula prevista abaixo:

$$FatorSpread = \left[\left(\frac{Spread}{100} + 1 \right)^{\frac{dut}{252}} \right]$$

Onde:

Spread = 5,0000 (cinco).

dut = Número de dias úteis entre a data da primeira integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento ou data de cálculo, exclusive;

Observações:

- (i) a "Taxa DI" deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (iii) 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

Q
R

decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

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

(v) o fator resultante da expressão: **Fator DI** $\times$ **Fator Spread** deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

(vi) para a aplicação de “DI_k” será sempre considerado a “Taxa DI” divulgada no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 15, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 10, 11, 12, 13, 14 e 15 são Dias Úteis); O cálculo da amortização do saldo do Valor Principal das CCB será realizado por meio da seguinte fórmula:

$$AAi = (VNb \times TAI) \times AMi$$

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 - TAI” nos termos estabelecidos na tabela constante do Anexo II deste documento.

AMi: Amortização mínima do i-ésimo período calculado com 10 casas decimais, com arredondamento, de acordo com a seguinte condicionante:

$$\begin{aligned} \text{Se: } \frac{VNb}{SDi} \leq 1; AMi &= 0 \\ \text{Se: } \frac{VNb}{SDi} > 1; AMi &= \left(\frac{VNb - SDi}{VNb \times TAI} \right) \end{aligned}$$

Onde:

SDi: Saldo devedor no i-ésimo período, conforme valor informado na coluna Saldo Devedor do Anexo II deste Termo de Securitização.

O cálculo da parcela bruta das CCB (PMT) será realizado por meio da seguinte fórmula:

$$Pi = AAi + J$$

Onde:

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

AAi: Conforme definido anteriormente.

J: Conforme definido anteriormente.

5.2. Prorrogação de Prazo: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso

o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

5.3. Datas de Pagamento dos CRI: As datas de pagamento de Juros Remuneratórios e da amortização dos CRI encontram-se descritas no Anexo II deste Termo de Securitização (cada uma delas uma “Data de Pagamento dos CRI”).

5.4. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre a data de recebimento dos Créditos Imobiliários e a Data de Pagamento dos CRI, com exceção da Data de Vencimento Final.

5.5. Substituição da Taxa DI: Se a Taxa DI não estiver disponível quando da data de vencimento dos Juros Remuneratórios, será utilizado, em sua substituição, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, quando da divulgação posterior da Taxa DI. Na hipótese de extinção ou impossibilidade legal de utilização da Taxa DI, ou de ausência de apuração ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis consecutivos, ou a 15 (quinze) Dias Úteis alternados durante o período de 180 (cento e oitenta) dias imediatamente anterior à última data em que se verificar a ocorrência de qualquer desses eventos, a Emissora fica desde já autorizada a utilizar, para apuração dos valores devidos em razão deste Termo de Securitização, seu substituto legal ou, na sua falta, o IPCA/IBGE. No caso de extinção ou impossibilidade legal de utilização, ausência de apuração ou divulgação do IPCA/IBGE a Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados de referido evento, convocará uma Assembleia Geral de Titulares de CRI para que seja deliberado pelos titulares dos CRI o novo parâmetro a ser utilizado para a remuneração dos CRI. Caso os titulares de CRI e as Devedoras não cheguem em um acordo sobre o novo parâmetro a ser utilizado para a remuneração dos CRI, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar às Devedoras, o pagamento antecipado total do saldo devedor das CCB no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da assembleia prevista acima ou na próxima Data de Pagamento, o que ocorrer primeiro, e consequentemente realizar o resgate antecipado total dos CRI.

CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL OU RESGATE ANTECIPADO

6.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários deverão ser antecipados nos seguintes casos: (i) vencimento antecipado das CCB, conforme previsto nas CCB; (ii) em virtude de venda dos Imóveis, conforme previsto no Contrato de Cessão e na Cláusula 6.3 deste Termo de Securitização; ou (iii) caso em qualquer Data de Verificação Razão Mínima de Garantia seja verificado o não cumprimento da Razão Mínima de Garantia, conforme previsto na Cláusula 2.9.1.4 deste Termo de Securitização, devendo a Emissora realizar a amortização extraordinária parcial ou o resgate antecipado total dos CRI.

6.1.1. Na hipótese de amortização extraordinária parcial dos CRI, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário um novo cronograma de

amortização dos CRI, com atualizará o cadastro na B3, recalculando os percentuais de amortização das parcelas futuras, caso aplicável, sendo tal cronograma considerado, a partir da data de disponibilização ao Agente Fiduciário e atualização na B3, a tabela vigente.

6.2. Valor do Saldo Devedor em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários: A amortização extraordinária parcial e/ou o resgate antecipado total dos CRI, em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Cláusula 6.1 acima, serão realizados pelo percentual do saldo do Valor Principal do CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento), no caso de amortização extraordinária parcial, e pelo saldo do Valor Principal, no caso de resgate antecipado total, ambos acrescidos de Juros Remuneratórios, na data do evento, de forma *pro rata die*, conforme disposto na Cláusula 5.1 acima.

6.3. Amortização Extraordinária das CCB em virtude de venda de Imóveis. Nos termos do Contrato de Cessão, as Devedoras se obrigaram a utilizar a totalidade dos Recebíveis do respectivo Imóvel objeto da venda, incluindo os montantes recebidos pela Spot a título de “entrada” do pagamento do referido Imóvel, para a amortização extraordinária do saldo devedor dos Créditos Imobiliários na data de pagamento subsequente.

6.3.1. Caso o Adquirente não obtenha financiamento com instituição financeira para realizar o pagamento do preço de venda, os recursos dos Recebíveis referentes a respectiva venda deverão ser depositados na Conta do Patrimônio Separado em uma ou mais parcelas, pelas Devedoras, devendo ser pago o valor integral do imóvel, que observará o valor mínimo previsto no item “Valor das Obrigações Garantidas” do Anexo II do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis (“Valor das Obrigações Garantidas”), em até 01 (um) dia antes do ato de celebração da respectiva escritura de compra e venda do Imóvel, independentemente do efetivo recebimento de tal valor pela Spot, sendo certo que a baixa da Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da venda ocorrerá mediante o recebimento integral dos Recebíveis e do cumprimento integral das obrigações previstas no contrato de compra e venda do Imóvel, celebrado entre a Spot e o Adquirente.

6.3.2. Caso o Adquirente obtenha financiamento com uma instituição financeira para pagamento do preço de venda, os recursos dos Recebíveis referentes a respectiva venda deverão ser depositados na Conta do Patrimônio Separado tão logo a referida instituição financeira realize o pagamento do valor do imóvel, que observará o valor mínimo previsto no item Valor das Obrigações Garantidas do Anexo II do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis, sendo certo que neste caso, a Spot deverá obter a confirmação da referida instituição financeira financiadora de que o pagamento será realizado diretamente à Emissora mediante a apresentação do registro do contrato de financiamento. Neste caso, os montantes recebidos pela Spot a título de “entrada” do pagamento do referido Imóvel deverão ser transferidos pelas Devedoras para a Conta do Patrimônio Separado em uma ou mais parcelas, devendo a primeira parcela

ser transferida em até 01 (um) dia antes do ato de celebração do contrato de financiamento com a respectiva instituição financeira, sendo certo que a baixa da Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da venda, ocorrerá mediante o recebimento integral dos Recebíveis. No contrato de financiamento do imóvel deverão constar os dados da Conta do Patrimônio Separado para pagamento

6.3.3. Caso as Devedoras tenham a intenção de baixar a Alienação Fiduciária de qualquer um dos Imóveis objeto da garantia, as Devedoras deverão realizar na Conta de Patrimônio Separado, o depósito integral do Valor das Obrigações Garantidas do Imóvel a ser liberado. A liberação da Alienação Fiduciária do Imóvel ocorrerá nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis.

6.4. Destinação dos Recursos Captados com as CCB: Os recursos captados com as CCB serão destinados para (i) o reembolso de despesas descritas na planilha do Anexo VIII deste instrumento, incorridas em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data encerramento da oferta dos CRI, no valor previsto nas CCB, com a construção e o desenvolvimento do empreendimento imobiliário residencial, denominado "SPOT Centro Residence", inscrito na matrícula nº 85.066 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Londrina, Estado do Paraná, realizado pela Spot ("Empreendimento Spot"), de acordo com a planilha de despesas reembolsáveis indicadas no Anexo VI da CCB Graúna e Anexo VI da CCB Spot, bem como consolidado no Anexo VIII deste instrumento, com os documentos comprobatórios devidamente entregues ao Agente Fiduciário por meio eletrônico (em formato pdf); (ii) gastos futuros com o desenvolvimento do Empreendimento Spot, conforme descrito no Anexo IX deste instrumento; e (iii) gastos futuros com a construção e o desenvolvimento do empreendimento imobiliário residencial, inscrito na matrícula nº 88.146 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, Estado do São Paulo, a ser realizado por sociedade a ser constituída e a integrar do grupo econômico da Emitente ("SPE") ("Empreendimento Alvo"), obrigatoriamente até a data de vencimento das CCB, conforme descrito no Anexo IX deste instrumento.

6.5. Os Relatórios Semestrais, conforme definido nas CCB, deverão descrever os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Alvo aplicados no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento das CCB, nos termos das CCB, e deverão estar acompanhados dos documentos comprobatórios aplicáveis, tais como cópias dos contratos e das notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos durante o período imediatamente anterior, para fins de caracterização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários.

6.6. Mediante o recebimento dos documentos elencados nas Cláusulas **Erro! Fonte de referência não encontrada.** e 6.5 acima, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, o cumprimento da destinação dos recursos assumidos pelas Devedoras, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pelas Devedoras, da utilização da totalidade

dos recursos obtidos com a emissão das CCB, conforme destinação dos recursos prevista na acima.

6.7. Adicionalmente, para fins de atendimento eventuais a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário poderão solicitar o envio de cópia dos contratos, notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos pelo Agente Fiduciário. Neste caso, as Devedoras deverão encaminhar a documentação em até 05 (cinco) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou em prazo menor, se assim solicitado expressamente pelos órgãos reguladores e fiscalizadores.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 25º (vigésimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir no mínimo as informações elencadas no Anexo 32-II da Instrução CVM 480/09, devendo o mesmo ser disponibilizado pela Emissora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício nº 10/2019/CVM/SIN.

7.3. Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

7.3.1. A Emissora declara, que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

7.4. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte do Cedente e/ou das Devedoras, conforme o caso.

7.4.1. A Emissora obriga-se, ainda, a (i) prestar, fornecer ou permitir o acesso do

Agente Fiduciário, em 30 (trinta) dias corridos da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (ii) encaminhar ao Agente Fiduciário, e divulgar em seu *website*, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos titulares dos CRI que venham a ser publicados; e (iii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

7.5. Relatório Anual: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme determina a Instrução CVM n.º 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. As informações disponibilizadas acerca do grupo societário da Emissora deverão abranger, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Os referidos documentos devem ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora na forma do seu estatuto social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Emissão; e (b) a não ocorrência e qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

7.6. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no âmbito B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário.

7.7. A Emissora obriga-se a cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emissora atue.

7.8. A Emissora obriga-se a observar e cumprir e fazer com que seus respectivos controladores, controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas e seus

diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando aos previstos pelo Decreto-Lei n.º 2.848/1940, pela Lei n.º 12.846/2013, pelo US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) e pelo UK Bribery Act, conforme aplicáveis ("Normas Anticorrupção"), devendo (i) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Normas Anticorrupção; (ii) dar pleno conhecimento das Normas Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento; (iii) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas afiliadas; e (iv) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis contados do conhecimento de tal ato ou fato, ao Agente Fiduciário.

7.9. A Emissora neste ato declara que:

- (a) 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;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) a celebração do presente Termo de Securitização e o cumprimento das obrigações nele assumidas: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada, ou a que seus bens estejam vinculados; (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; e (iv) não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza
- (e) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, da Alienação Fiduciária de Quotas e da Alienação Fiduciária de Imóveis prestadas

nos termos do Contrato de Cessão;

- (f) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e, em conformidade com opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, exceto pelas hipotecas identificadas no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte.
- (g) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência do Crédito Imobiliário, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;
- (h) observado o disposto no item “(f)” acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, não tem conhecimento procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representado pelas CCI e/ou a Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou a Alienação Fiduciária de Quotas, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (i) conforme declarado pelas Devedoras, até a presente data, não existe de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Imóvel;
- (j) está cumprindo irrestritamente com o disposto na legislação e regulamentação socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades estando todas elas válidas e vigentes, e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que atua, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando ainda todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;
- (k) observa e cumpre as Normas Anticorrupção, bem como se abstém de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- (l) inexistente contra si investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou

judicial relacionado a práticas contrárias às Normas Anticorrupção;

- (m) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (n) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

7.9.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA OITAVA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS

8.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as CCI, o Fundo de Reserva, a Conta do Patrimônio Separado, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Quotas constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo na Instituição Custodiante, será registrado conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

8.2. Conta do Patrimônio Separado: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta do Patrimônio Separado para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

8.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, as CCI, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

8.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, as CCI, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Reserva e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

8.5. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à

manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

8.6. Declarações da Emissora: Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM n.º 414, a Emissora declara que:

(a) com relação às CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e

(b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e (iii) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

8.7. Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula 2.4, item (c) acima serão suportados pelas Devedoras, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pelas Devedoras sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

8.7.1. A Taxa de Administração será devida pelas Devedoras, com recursos do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

8.7.2. Sobre os valores em atraso devidos pelas Devedoras à Emissora, incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

8.8. Guarda das CCB e das CCI: A Emissora será responsável pela guarda da via negociável de cada CCB. A Instituição Custodiante será responsável pela guarda de uma via original da Escritura de Emissão de CCI.

8.9. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou realização da Fiança, da Alienação Fiduciária de Imóveis e da Alienação Fiduciária de Quotas, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

(a) Pagamento das despesas da operação, previstas no Anexo II do Contrato de Cessão;

- (b) Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI, na seguinte ordem (i) Juros Remuneratórios dos CRI vencidos (capitalizados) e não pagos, e (ii) Juros Remuneratórios dos CRI vincendos no respectivo mês;
- (c) Pagamento da amortização dos CRI e encargos moratórios eventualmente incorridos;
- (d) Realização da amortização extraordinária dos CRI; e
- (e) Realização de amortização extraordinária para reenquadramento da Razão Mínima de Garantia.

8.9.1. Caso os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado sejam insuficientes para cumprimento das obrigações do CRI previstas na Cláusula 8.9 acima, a Emissora notificará as Devedoras para que em até 2 (dois) Dias Úteis deposite recursos necessários para cumprimento de todas as obrigações, a qual somente responderá por tais pagamentos em caso de mora nas amortizações previstas na letra “h” da Cláusula 3.1, acima.

8.10. Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

8.11. Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão aplicados nos termos previstos na Cláusula 8.12 abaixo. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

8.12. Investimentos Permitidos: Os recursos da Conta do Patrimônio Separado estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que poderão ser aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, enquanto não cumpridas as Condições Precedentes, em títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa com liquidez diária do Itaú Unibanco S.A. (“Aplicações Permitidas”). Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Aplicações Permitidas integrarão o Patrimônio Separado. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no

investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO

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

9.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução CVM nº 583;
- (c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção II da Instrução CVM 583, conforme consta no Anexo VII deste Termo de Securitização;
- (d) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (e) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Instrução CVM nº 583, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no Anexo VI, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (f) não possui qualquer relação com a Emissora ou com as Devedoras ou com a Cedente que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (g) ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas no Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias quando do cancelamento da hipoteca que recai sobre os Imóveis e o registro da Alienação Fiduciária de Imóveis e da Alienação Fiduciária de Quotas, na medida em que forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, nas juntas comerciais competentes e nos Cartórios de Títulos e Documentos das sedes das partes, conforme aplicável, nos prazos previstos

nos Documentos da Operação. Dessa forma, a Securitizadora não possui, de fato, direitos sobre o objeto da garantia na data de assinatura do presente Termo, conforme orientação do Ofício-Circular CVM/SER nº 02/2019. Por fim, segundo convencionados pelas partes no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis e do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas, os Imóveis e as Quotas poderão ser, em conjunto suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução da Alienação Fiduciária de Imóvel e da Alienação Fiduciária de Quotas, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros, conforme fatores de risco.

9.3. Incumbências do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- (a) Exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e) intimar, conforme o caso, a Emissora, as Devedoras e a Adriana a reforçar as Garantias dadas, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;
- (g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;
- (h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 10.1 abaixo;

- (i) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (j) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k) 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;
- (l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como a realização dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (m) comunicar os Titulares dos CRI, eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar de sua ciência;
- (n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (o) disponibilizar aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Principal dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;
- (p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando, no relatório anual, os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (q) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário;
- (r) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404/76;
- (s) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

(t) verificar, semestralmente, conforme relatório a ser encaminhado pelas Devedoras, a regular destinação dos recursos oriundos das CCB, conforme previsto nas CCB e no Contrato de Cessão;

(u) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e

(v) 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 relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo o previsto no Anexo 15 da Instrução CVM nº 583/16;

(w) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 02/19, o Agente Fiduciário poderá, às expensas das Devedoras, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, cujo os custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

9.3.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições nos âmbito da emissão dos CRI, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos titulares do CRI.

9.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, à título de implantação, serão devidas parcelas mensais de R\$1.354,17 (um mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e dezessete centavos) para o acompanhamento padrão dos serviços de Agente Fiduciário, sendo a primeira parcela devida 5 (cinco) Dias Úteis após a liquidação financeira dos CRI ou 30 dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais nas mesmas datas dos meses subsequentes. A primeira parcela de honorários será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação.

9.4.1. A remuneração definida acima continuará sendo devida e calculada *pro rata die*, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividade inerentes à sua função em relação à emissão.

9.4.2. Todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha comprovadamente a incorrer para resguardar os interesses dos Investidores deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos investidores, posteriormente,

conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante dos Investidores. As eventuais despesas, honorários de sucumbência em ações judiciais, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

9.4.3. A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, tais como, exemplificativamente: publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, contatos telefônicos e/ou *conference call*, assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias em geral e relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das garantias, conforme o caso, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito.

9.4.4. O pagamento das despesas acima referidas será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário, acompanhadas da cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Emissora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, ou, na insuficiência deste, pelos investidores.

9.5. No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas nas Cláusulas acima, o valor em atraso estará sujeita à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

9.5.1. A remuneração referida nas Cláusulas acima será atualizada pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, pelo índice que vier a substituí-lo, 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 seguintes, calculadas *pro-rata die*, se necessário.

9.5.2. A remuneração definida acima será acrescida 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.

9.6. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral de Titulares de CRI para que seja eleito o novo agente fiduciário.

9.6.1. A Assembleia Geral destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por titulares dos valores mobiliários que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

9.6.2. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na cláusula 9.6 acima, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

9.7. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514/97 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9.3 acima.

9.8. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 9.6 e da Cláusula 9.7 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

9.9. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

9.10. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo.

9.10.1. Juntamente com a comunicação do item 9.10, acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Instrução CVM nº 583.

9.11. Substituto Provisório: Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares dos CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

9.12. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral.

9.13. Atuação Vinculada: A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 583, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, bem como o previsto no presente Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou do referido documento.

9.14. Presunção de Veracidade: 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.

9.15. Renúncia: O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

CLÁUSULA DEZ – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Emissão; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses

previstas na Cláusula 10.4 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Geral de Titulares de CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

10.2. Convocação da Assembleia Geral: Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma estabelecida na Cláusula 11.1 e seguintes abaixo, e na Lei nº 9.514/97

10.3. Deliberação Pela Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

10.4. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a critério da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo, ou não, conforme deliberação:

(a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;

(b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que a mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da verificação da mora ou do inadimplemento. Sendo certo que a liquidação do Patrimônio Separado dependerá de decisão da Assembleia Geral de Titulares de CRI nesse sentido; ou

(c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares do CRI decidam nesse sentido. Tal hipótese só será aplicável caso a Emissora tenha recepcionado recursos das Devedoras.

10.4.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos, bem como de qualquer Evento de Vencimento Antecipado deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

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

CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA GERAL

11.1 Assembleia Geral de Titulares de CRI: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

11.2. Convocação: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI poderá ser convocada pelo (i) Agente Fiduciário, (ii) pela Emissora, ou (iii) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

11.3. Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 11.2 acima, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares de CRI mediante edital publicado 3 (três) vezes em jornal de grande circulação da sede da Emissora, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nas CCI ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente às Devedoras.

11.4. Prazo para Realização: A Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 11.3 deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias a contar da data da última das 3 (três) publicações do edital relativo à primeira convocação ou no prazo mínimo de 8 (oito) dias a contar da data da última das 3 (três) publicações do edital relativo à segunda convocação.

11.5. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

11.6. Responsabilidade da Emissora: A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruídos. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por eles manifestados, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

11.7. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei n.º 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

11.8. Instalação: A Assembleia Geral 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.

11.9. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

11.10. Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias Gerais de Titulares de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes.

11.11. Presença da Emissora: Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

11.12. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, as Devedoras), para participar das Assembleias Gerais 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, as Devedoras e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

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

11.14. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação e, em segunda convocação, por maioria absoluta.

11.14.1. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: (i) às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; (ii) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Principal; (iii) ao prazo de amortização e vencimento dos CRI; (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) aos Eventos de Vencimento Antecipado

previstos nas CCB; **(vi)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; **(vii)** realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI nos termos da Cláusula 6.3 deste Termo de Securitização; **(viii)** qualquer alteração às previsões nas Cláusulas 6.3 deste Termo de Securitização; e/ou **(ix)** deliberação pelo não vencimento antecipado em relação a um inadimplemento das Devedoras (conforme descritos nas CCB), deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação.

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

11.16. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: **(i)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; **(ii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(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 do CRI.

11.17. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Gerais de Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Geral de Titulares de CRI deliberar em sentido diverso.

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

CLÁUSULA DOZE – DESPESAS DA EMISSÃO

12.1. Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 9.514/97 e nos atos e instruções emanados pela CVM que estabelecem as obrigações da Emissora, será devido a esta, durante o todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração, no valor de R\$2.912,23 (dois mil, novecentos e doze reais e vinte e três centavos) ao mês, atualizada anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI, e as demais na Data de Verificação Razão

Mínima de Garantia dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

12.1.1. A remuneração definida nesta Cláusula 12.1 continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários inadimplidos, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

12.1.2. Caso as Devedoras atrasem o pagamento de qualquer remuneração prevista nesta Cláusula, estará sujeita a multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

12.1.3. Os valores referidos nesta Cláusula 12.1 serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

12.1.4. Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis onde estão localizados os Empreendimentos e/ou sobre os Empreendimentos, poderá a Securitizadora fazê-lo, com recursos do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, ficando as Devedoras obrigadas a reembolsá-la das quantias despendidas, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela Securitizadora, sob pena de, sobre tais quantias, incidir os encargos moratórios previstos no Contrato de Cessão e no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme aplicável. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nos termos desta Cláusula deverão ser aprovadas pelo quórum definido na Cláusula 11.14 acima.

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

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

(b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, agente escriturador, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para

resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário e/ou da Emissora e/ou relacionados a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI, caso não haja disponibilidade de recurso no Patrimônio Separado. No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário poderá solicitar garantia aos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Emissora dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia do Investidor para cobertura do risco da sucumbência;

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

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

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

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

(g) as despesas previstas na Cláusula 9.4 acima, referente à remuneração do Agente Fiduciário, bem como aquelas custas e despesas em que o Agente Fiduciário

venha a incorrer no decorrer da emissão;

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

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

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

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

12.3. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita 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 12.2 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

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

12.4. Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 12.2 e 12.3 acima, são de responsabilidade dos titulares dos CRI:

(a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 12.1 acima;

(b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, observada a Cláusula 12.4.1 e abaixo; e

(c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula 13.1 abaixo.

12.4.1. No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de

CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

12.5. Aporte de Recursos. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que esse Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

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

CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

13.1. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores: As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos Investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada Investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular de CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

13.1.1. Pessoas físicas residentes no Brasil: A remuneração produzida por CRI está isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) por força do artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/ 2004.

13.1.2. De acordo com o entendimento da Secretaria da Receita Federal do Brasil (artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015), referida isenção abrange rendimentos decorrentes da aplicação em CRI, bem como o ganho de capital auferido na alienação ou cessão do CRI, independentemente de a operação ser realizada em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros ou assemelhadas.

13.1.3. Pessoas jurídicas não-financeiras domiciliadas no Brasil: O tratamento tributário de investimentos em CRI é, via de regra, o mesmo aplicável a investimentos em títulos de renda fixa:

(a) Sujeição dos rendimentos ao Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”),

mediante aplicação das seguintes alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação:

- i. até 180 dias, 22,5% (vinte e dois vírgula cinco por cento);
- ii. de 181 a 360 dias, 20% (vinte por cento);
- iii. de 361 a 720 dias, 17,5% (dezessete vírgula cinco por cento); e
- iv. acima de 720 dias, 15% (quinze por cento).

(b) rendimentos decorrentes de investimentos em CRI devem compor o lucro real ou presumido (base tributada pelo Imposto de Renda da Pessoa Jurídica “IRPJ”) e a base de cálculo da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”) da pessoa jurídica investidora, às alíquotas cabíveis. Além disso, tais rendimentos devem ser tributados pelo IRRF às alíquotas regressivas mencionadas acima. O IRRF pago de acordo com essas regras deve ser considerado antecipação do imposto de renda devido pela pessoa jurídica ao término do respectivo período de apuração; e

(c) com relação à contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”) e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), rendimentos e ganhos de capital decorrentes de investimento em CRI poderão estar sujeitos à incidência destas contribuições, caso o beneficiário pessoa jurídica não-financeira apure essas contribuições por meio do regime cumulativo, à alíquota combinada de 3,65% (há discussão quanto à extensão do termo receita bruta indicado no artigo 3º da Lei 9.718/1998, com a redação dada pela Lei 12.973/2014, bem como diante da revogação do parágrafo 1º desse mesmo artigo legal promovido pela Lei 11.941/2009) e devem estar sujeitos à incidência destas contribuições à alíquota combinada de 4,65%, no caso de o beneficiário pessoa jurídica não-financeira observar o regime de apuração não cumulativo dessas contribuições (conforme previsão do Decreto 8.426/2015).

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

13.1.4. Outras pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil: Os rendimentos e ganhos de capital auferidos em investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, seguradoras, 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 também devem compor o lucro real e base de cálculo da CSLL dessas pessoas jurídicas. Tais rendimentos e ganho de capital, contudo, não estão sujeitos ao IRRF. Pode haver incidência do PIS e da COFINS, a depender das circunstâncias específicas do Investidor.

13.1.5. Fundos de investimento constituídos no Brasil: Como regra geral, rendimentos e ganhos de capital auferidos por fundos de investimento brasileiros em decorrência de investimentos que compõem sua carteira não estão sujeitos à tributação.

13.1.6. Residentes ou domiciliados no exterior: Relativamente a investidores residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373/2014):

(a) no caso de investidores que não sejam residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, via de regra, sujeitar-se ao IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento);

(b) no caso de investidores residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, via de regra, sujeitar-se ao IRRF de acordo com as mesmas regras aplicáveis aos residentes ou domiciliados no Brasil, anteriormente descritas; e

(c) independentemente das características do investidor residente ou domiciliado no exterior, a liquidação da operação de câmbio relativa ao ingresso de recursos no Brasil para investimento em CRI sujeita-se ao Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio") à alíquota zero. A liquidação da operação de câmbio para saída de recursos relativa ao mesmo investimento sujeita-se ao IOF/Câmbio à alíquota zero. A alíquota do IOF/Câmbio pode ser aumentada a qualquer tempo para até 25% (vinte e cinco por cento), por meio de decreto presidencial.

13.1.7. IOF/TVM: O Imposto sobre Operações Relativas a Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/TVM") incide sobre investimentos em CRI à alíquota zero. A alíquota do IOF/TVM pode ser aumentada para até 1,5% (um vírgula cinco por cento) ao dia, por meio de decreto presidencial.

CLÁUSULA QUATORZE - PUBLICIDADE

14.1 Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, serão realizados mediante publicação de edital no jornal em que a Emissora publica seus atos societários, sendo certo que,

todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas pelo Patrimônio Separado.

14.2. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

15.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo V a este Termo de Securitização.

CLÁUSULA DEZESSEIS- NOTIFICAÇÕES

16.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo.

Para a Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S/A

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92,
São Paulo, SP - CEP 01451-000

At.: Marcos Ribeiro do Valle/ Gerência de BackOffice

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

Tel.: +55 (11) 3074-4900

Para o Agente Fiduciário

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Avenida das Américas, n.º. 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304
CEP 22640-102, Rio de Janeiro, RJ

At.: Marco Aurélio Ferreira / Marcelle Santoro / Karolina Vangelotti

Telefone: 21 3385-4565

Fax: 21 3385-4046

e-mail: assembleias@pentagonotrustee.com.br

16.2. Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por telegrama nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desta. Sempre que possível os originais dos documentos enviados por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de validade das comunicações enviadas aos endereços acima

mencionados.

CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS

17.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

(a) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra as Devedoras. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira das Devedoras poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos titulares dos CRI.

(b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, incluindo a excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI.

(c) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil

apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.

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

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

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

(f) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

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

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

(i) A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

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

(k) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI 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 fatores 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 às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

(l) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

(m) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

(n) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

(o) Risco em Função da Dispensa de Registro e da Oferta: A oferta dos CRI, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal. Adicionalmente, os CRI distribuídos nos termos da Instrução CVM 476 estão sujeitos à restrições de negociação, o que poderá afetar a liquidez do CRI no mercado secundário em razão destas restrições.

(p) Riscos dos Créditos Imobiliários e Garantias: O risco de crédito das Devedoras e da Adriana e a inadimplência dos Créditos Imobiliários pode afetar adversamente os CRI.

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, primariamente pelas Devedoras e, no inadimplemento desta, do adimplemento dos Fiadores, conforme aplicável, e da execução das demais garantias.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pelas Devedoras, e no seu inadimplemento, do pagamento pelos Fiadores, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como da execução das demais garantias.

Assim, na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Emissora poderá ou terá que iniciar a execução judicial das Devedoras, ou execução judicial e extrajudicial da Adriana, conforme aplicável, que poderão não ter patrimônio suficiente para garantir o cumprimento das obrigações assumidas, bem como a execução das demais garantias.

O patrimônio líquido consolidado da Graúna, com base nos últimos balanços fiscais, realizados em 30 de setembro de 2019, é de R\$ 15.309.897,91 (quinze milhões, trezentos e nove mil, oitocentos e noventa e sete reais e noventa e um centavos) e o patrimônio líquido consolidado da Spot, com base nos últimos balanços fiscais, realizados em 30 de setembro de 2019, é de R\$ 9.101.690,71 (nove milhões, cento e um mil, seiscentos e noventa reais e setenta e um centavos), sendo certo a possibilidade de existir ou vir a existir garantia fidejussória prestada pela Graúna a terceiros.

Mesmo que após a condução da auditoria jurídica e análise dos balancetes e demonstrações financeiras das Devedoras, caso a Emissora conclua que essas possuem patrimônio suficiente para arcar com as Obrigações Garantidas, não é possível afirmar a inexistência de fatos supervenientes, decorrentes de eventos macroeconômicos, dos negócios das Devedoras, assim como quaisquer eventos aleatórios, que venham a afetar a capacidade de pagamento das Devedoras e/ou da Adriana, resultando no inadimplemento dos Créditos Imobiliários e das Obrigações Garantidas.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e/ou excussão das garantias a eles vinculadas serão bem-sucedidos, e mesmo de os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial terem um resultado positivo.

Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira das Devedoras e/ou da fiadora Adriana e suas respectivas capacidades de pagamento

poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônios Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade das Devedoras de honrar com as suas obrigações devendo cada Investidor procurar obter o máximo de informações acerca das Devedoras (incluindo acerca da situação patrimonial e do setor de atuação) antes de optar pelo investimento dos CRI.

(q) Riscos de Crédito das Devedoras: Nesta data a **(i)** Graúna possui débitos parcelados perante **(a)** a Receita Federal do Brasil no montante de R\$ 4.289.517,16 (quatro milhões duzentos e oitenta e nove mil, quinhentos e dezessete reais e dezesseis centavos) e **(b)** na Secretaria da Fazenda do Município Londrina no valor de R\$ 204.800,69 (duzentos e quatro mil, oitocentos reais e sessenta e nove centavos) e **(ii)** a Spot possui débitos parcelados perante a Receita Federal do Brasil no montante de R\$ 191.678,45 (cento e noventa e um mil, seiscentos e setenta e oito reais e quarenta e cinco centavos).

Caso as Devedoras venham a inadimplir qualquer obrigação assumida perante a Receita Federal do Brasil e a Receita Municipal de Londrina, em razão dos parcelamentos dos débitos acima mencionados, as Devedoras poderão incorrer no risco de adimplemento dos CRI e das Obrigações Garantidas.

(r) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

(s) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula 12.4 desse Termo de Securitização.

(t) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Geral: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Geral necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e portanto a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

(u) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências

relacionadas aos Imóveis, às Devedoras e a Adriana, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis e na Alienação Fiduciária de Quotas, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas aos Imóveis, ou aos antigos proprietários dos Imóveis. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou os Imóveis, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

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

(w) Risco de não formalização das garantias ou não cumprimento de obrigações acessórias previstas nos Documentos da Operação: Na presente data, as garantias outorgadas nos termos dos contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e no Contrato de Cessão não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os referidos contratos não foram registrados no cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas. Ainda, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas depende de registro da alteração do contrato social das Devedoras na junta comercial competente.

Ainda, na data de assinatura deste Termo de Securitização, existe ônus real (hipoteca) em relação aos Imóveis, em favor de terceiros. Entretanto, os Imóveis serão desonerados nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária. Ainda, as Alienações Fiduciárias dos Imóveis poderão ser liberadas ao longo da operação, nos termos dos Documentos da Operação.

(x) Risco Referente à Alienação Fiduciária com Condição Suspensiva: Na presente data, a garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis outorgada nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis com Condição Suspensiva, não se encontra devidamente constituída e exequível, tendo em vista à existência, nesta data, da Condição Suspensiva, sendo certo que, o descumprimento pela Spot da implementação

da Condição Suspensiva de baixa da Hipoteca nos prazos previstos no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis, impactará negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias e podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

- (y) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral de Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.
- (z) Risco de Ausência de Responsabilidade da Cedente quanto aos litígios judiciais decorrentes da emissão dos CRI: A Cedente, em nenhuma hipótese será responsável pelos riscos, custos e ônus relativos as demandas ou processos judiciais relacionadas à cessão dos Créditos Imobiliários, aos Créditos Imobiliários, as CCB ou, ainda, à constituição das garantias descritas nos Documentos da Operação, ficando convencionado a Securitizadora o dever de conduzir as defesas relativas a essas demandas ou processos, substituindo a Cedente no caso das ações terem sido intentadas contra este.
- (aa) Risco de Ausência de Laudo de Avaliação: a ausência de laudo de avaliação dos Imóveis poderá acarretar divergência no valor atribuído a cada Imóvel em caso de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis e decorrente insuficiência de recursos para o pagamento de eventual montante devido aos Titulares dos CRI na data da respectiva execução da Alienação Fiduciária de Imóveis.
- (bb) Demais Riscos: 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.

CLAUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI em

razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

18.3. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, mediante aprovação dos Titulares dos CRI (exceto pelo disposto de outra forma acima), atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

18.4. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Termo constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

18.5. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

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

CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco, conforme devidamente elaborada por agência de classificação de risco.

CLÁUSULA VINTE – FORO

20.1. Foro: As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

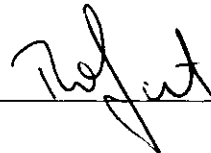
20.2. Execução Específica: As Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela outra Parte, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Novo Código de Processo Civil.

O presente Termo de Securitização é firmado em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 06 de fevereiro de 2020.

(Página de Assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 172ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.)





HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: **Marcos Ribeiro do Valle Neto**
RG: 44.858.325-2
Cargo: **CPF: 308.200.418-07**

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

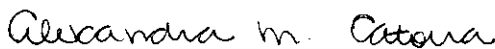


PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

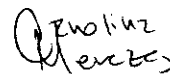
Agente Fiduciário

Nome: **Letícia Cruzelhes**
CPF: 410.737.498-00
Cargo: **Procuradora**

TESTEMUNHAS:



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



Nome: **Anna Carolina L. de Menezes**
RG nº: **CPF: 423.500.478-14**
CPF/ME nº: **Procuradora**

ANEXO I
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 172ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO
DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
CELEBRADO EM 06 DE FEVEREIRO DE 2020

Características dos Créditos Imobiliários

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO:				
SÉRIE	1ª	NÚMERO	2789	São Paulo			06 de fevereiro de 2020	
1. CREDOR								
RAZÃO SOCIAL: Companhia Hipotecária Piratini – CHP								
CNPJ: 18.282.093/0001-50								
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955								
COMPLEMENTO	Cj. 501	CIDADE	Porto alegre	UF	RS	CEP	90560-002	
2. DEVEDORA								
RAZÃO SOCIAL: GRAUNA CONSTRUÇÕES CIVIS EIRELI.								
CNPJ/MF: nº 00.543.936/0001-69								
ENDEREÇO: Avenida Juscelino Kubitschek, nº 2.233, Centro								
COMPLEMENTO	Sala 1	CIDADE	Londrina	UF	PR	CEP	86020-000	
3. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE								
RAZÃO SOCIAL: PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS								
CNPJ/MF: 17.343.682/0003-08								
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954								
COMPLEMENTO	10º andar - conjunto 101	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01451-000	
4. GARANTIAS - Não há								
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$5.812.317,92 (cinco milhões, oitocentos e doze mil, trezentos e dezessete reais e noventa e dois centavos)								
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 31500609-9								
DESCRIÇÃO: Emitida pela Grauna em 06 de fevereiro de 2020 (<u>"Data da Constituição do Crédito"</u>), por meio da qual o Credor concedeu um financiamento imobiliário à devedora da CCB Grauna no valor total de R\$5.812.317,92 (cinco milhões, oitocentos e doze mil, trezentos e dezessete reais e noventa e dois centavos), sendo o valor de R\$ 1.487.317,92 (um milhão, quatrocentos e oitenta e sete mil, trezentos e dezessete reais e noventa e dois centavos) para o reembolso de despesas decorrentes do desenvolvimento de atividades de acordo com o objeto social da Grauna, com finalidade imobiliária, conforme planilha de despesas reembolsáveis indicadas no Anexo VI da CCB Grauna e documentos comprobatórios entregues ao agente fiduciário dos CRI por meio eletrônico (em formato pdf), bem como o valor de R\$4.325.000,00 (quatro milhões, trezentos e vinte e cinco mil reais) que serão destinados para o desenvolvimento e construção,								

~
G
P

conforme o caso, do Empreendimento Alvo, na forma da Cláusula 2 da CCB Graúna.			
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:			
Empreendimentos	Cartório	Matricula	Endereço
SPOT Centro Residence	1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Londrina, Estado do Paraná	85.066	Rua Móssoro, 500, esquina com Rua Santos - Londrina/Pr.
Empreendimento Residencial - Nome a ser definido	Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, Estado do São Paulo	88.146	Rua Ray Wesley Herrick, s/n - Jardim Jockey Club - São Carlos/SP
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO			
6.1 DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO		02 de março de 2020	
6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL		02 de agosto de 2023	
6.3 VALOR PRINCIPAL		R\$5.812.317,92 (cinco milhões, oitocentos e doze mil, trezentos e dezessete reais e noventa e dois centavos))	
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA		N/A	
6.5 JUROS		CDI + 5,00% a.a.	
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)		Conforme tabela no Anexo III da CCB Graúna	
6.7. LOCAL DE PAGAMENTO		São Paulo/SP.	
6.8 ENCARGOS		(i) juros remuneratórios equivalentes à taxa pactuada na CCB 31500609-9 incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário da CCB Graúna apurado na data efetiva de pagamento; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculado <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da incidência dos juros remuneratórios, nos termos da alínea “(i)” acima; e (iii) multa de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida, acrescida das parcelas referidas nas alíneas “(i)” e “(ii)” acima, que será devida independentemente do ajuizamento da respectiva ação de cobrança.	

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO:				
SÉRIE	2º	NÚMERO	3504	São Paulo		06 de fevereiro de 2020		
1. CREDOR								
RAZÃO SOCIAL: Companhia Hipotecária Piratini – CHP								
CNPJ: 18.282.093/0001-50								
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955								
COMPLEMENTO		Cj. 501	CIDADE	Porto alegre	UF	RS	CEP	90560-002

1
94
P

2. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: SPOT CENTRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.							
CNPJ/MF: nº 18.385.257/0001-74							
ENDEREÇO: Rua Quintino Bocaiuva, s/n, Centro							
COMPLEMENTO		CIDADE	Londrina	UF	PR	CEP	86020-150
3. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS							
CNPJ/MF: 17.343.682/0003-08							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954							
COMPLEMENTO	10º andar - conjunto 101	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01451-000
4. GARANTIAS - Não há							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$6.187.682,08 (seis milhões, cento e oitenta e sete mil, seiscentos e oitenta e dois reais e oito centavos)							
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 31500615-3							
DESCRIÇÃO: Emitida pela Spot em 06 de fevereiro de 2020 ("<u>Data da Constituição do Crédito</u>"), por meio da qual o Credor concedeu um financiamento imobiliário à devedora da CCB Spot no valor total de R\$6.187.682,08 (seis milhões, cento e oitenta e sete mil, seiscentos e oitenta e dois reais e oito centavos, sendo R\$4.867.616,68 (quatro milhões e oitocentos e sessenta e sete mil e seiscentos e dezesseis reais e sessenta e oito centavos) destinados ao reembolso de despesas, objeto da destinação de recursos da CCB Spot, conforme planilha de despesas reembolsáveis presente no Anexo VI da CCB Spot e documentos comprobatórios entregues ao agente fiduciário dos CRI por meio eletrônico (em formato pdf), bem como o valor de R\$1.500.065,40 (um milhão e quinhentos mil e sessenta e cinco reais e quarenta e seis centavos) destinados ao desenvolvimento e construção, conforme o caso, do Empreendimento Spot, descrito abaixo, na forma da Cláusula 2 da CCB SPOT.							
IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:							
Empreendimentos	Cartório	Matricula	Endereço				
SPOT Centro Residence	1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Londrina, Estado do Paraná	85.066	Rua Móssoro, 500, esquina com Rua Santos - Londrina/Pr.				
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO							
6.1 DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO		02 de março de 2020					
6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL		02 de agosto de 2023					
6.3 VALOR PRINCIPAL		R\$6.187.682,08 (seis milhões, cento e oitenta e sete mil, seiscentos e oitenta e dois reais e oito centavos)					
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA		N/A					
6.5 JUROS		CDI + 5,00% a.a.					
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)		Conforme tabela no Anexo III da CCB Spot					
6.7. LOCAL DE PAGAMENTO		São Paulo/SP.					

✓
P

6.8 ENCARGOS	(I) juros remuneratórios equivalentes à taxa pactuada na CCB 31500615-3 incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário da CCB Spot apurado na data efetiva de pagamento; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculado <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da incidência dos juros remuneratórios, nos termos da alínea "(i)" acima; e (iii) multa de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida, acrescida das parcelas referidas nas alíneas "(i)" e "(ii)" acima, que será devida independentemente do ajuizamento da respectiva ação de cobrança.
--------------	---

✓
Q1
P

ANEXO II
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 172ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO
DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
CELEBRADO EM 06 DE FEVEREIRO DE 2020

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor Global da 172ª Série	Preço Unitário (P.U.) (SDI) - 172ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	06/02/2020	R\$12.000.000,00	R\$1.000,00		
1	03/03/2020	R\$12.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
2	03/04/2020	R\$12.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
3	05/05/2020	R\$12.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
4	03/06/2020	R\$12.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
5	03/07/2020	R\$12.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
6	04/08/2020	R\$12.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
7	03/09/2020	R\$12.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
8	05/10/2020	R\$12.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
9	04/11/2020	R\$12.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
10	03/12/2020	R\$12.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
11	05/01/2021	R\$11.400.000,00	R\$950,00	5,0000%	Sim
12	03/02/2021	R\$11.400.000,00	R\$950,00	0,0000%	Sim
13	03/03/2021	R\$11.400.000,00	R\$950,00	0,0000%	Sim
14	06/04/2021	R\$11.400.000,00	R\$950,00	0,0000%	Sim
15	04/05/2021	R\$11.400.000,00	R\$950,00	0,0000%	Sim
16	04/06/2021	R\$11.400.000,00	R\$950,00	0,0000%	Sim
17	05/07/2021	R\$10.500.000,00	R\$875,00	7,8947%	Sim
18	03/08/2021	R\$10.500.000,00	R\$875,00	0,0000%	Sim
19	03/09/2021	R\$10.500.000,00	R\$875,00	0,0000%	Sim
20	05/10/2021	R\$10.500.000,00	R\$875,00	0,0000%	Sim
21	04/11/2021	R\$10.500.000,00	R\$875,00	0,0000%	Sim
22	03/12/2021	R\$10.500.000,00	R\$875,00	0,0000%	Sim
23	04/01/2022	R\$9.300.000,00	R\$775,00	11,4286%	Sim
24	03/02/2022	R\$9.300.000,00	R\$775,00	0,0000%	Sim
25	03/03/2022	R\$9.300.000,00	R\$775,00	0,0000%	Sim
26	05/04/2022	R\$9.300.000,00	R\$775,00	0,0000%	Sim
27	03/05/2022	R\$9.300.000,00	R\$775,00	0,0000%	Sim
28	03/06/2022	R\$9.300.000,00	R\$775,00	0,0000%	Sim
29	05/07/2022	R\$7.800.000,00	R\$650,00	16,1290%	Sim
30	03/08/2022	R\$7.800.000,00	R\$650,00	0,0000%	Sim
31	05/09/2022	R\$7.800.000,00	R\$650,00	0,0000%	Sim
32	04/10/2022	R\$7.800.000,00	R\$650,00	0,0000%	Sim
33	04/11/2022	R\$7.800.000,00	R\$650,00	0,0000%	Sim
34	05/12/2022	R\$7.800.000,00	R\$650,00	0,0000%	Sim
35	03/01/2023	R\$6.000.000,00	R\$500,00	23,0769%	Sim
36	03/02/2023	R\$6.000.000,00	R\$500,00	0,0000%	Sim
37	03/03/2023	R\$6.000.000,00	R\$500,00	0,0000%	Sim
38	04/04/2023	R\$6.000.000,00	R\$500,00	0,0000%	Sim
39	03/05/2023	R\$6.000.000,00	R\$500,00	0,0000%	Sim
40	05/06/2023	R\$6.000.000,00	R\$500,00	0,0000%	Sim
41	04/07/2023	R\$6.000.000,00	R\$500,00	0,0000%	Sim
42	03/08/2023	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

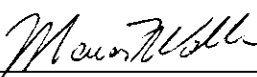
ANEXO III
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 172ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO
DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
CELEBRADO EM 06 DE FEVEREIRO DE 2020

Declaração da Emissora e responsável pela Distribuição prevista no Item 15 do Anexo III da Instrução CVM Nº 414

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento ("**CNPJ/ME**") sob o n.º 09.304.427/0001-58, por seus representantes legais ao final assinados (doravante denominada simplesmente "**Emissora**"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 172ª Série de sua 1ª Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, e a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede com endereço na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 08,0 Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 17.343.682/0001-38, atua como agente fiduciário ("**Agente Fiduciário**"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão e que é responsável pela distribuição dos CRI nos termos da regulamentação aplicável.

São Paulo, 06 de fevereiro de 2020.

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
CI:09.835.866-6-RJ

ANEXO IV
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 172ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO
DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
CELEBRADO EM 06 DE FEVEREIRO DE 2020

Declaração do Agente Fiduciário

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede com endereço na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08,0 Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, , inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia, Planejamento e Fazenda (“CNPJ/ME”) sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social (doravante denominada simplesmente “Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 172ª da 1ª emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 09.304.427/0001-58 (“Emissora”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, esta última também responsável pela distribuição dos CRI, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 06 de fevereiro de 2020.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

ANEXO V
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 172ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO
DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
CELEBRADO EM 06 DE FEVEREIRO DE 2020

Declaração da Instituição Custodiante

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede com endereço na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, O Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia, Planejamento e Fazenda (“CNPJ/ME”) 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 Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio da qual foram emitidas 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, sem garantia real, sob a forma escritural (“CCI”), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 172ª Série da 1ª emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da Habitasec Securitizadora S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Emissora”), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 31 de janeiro de 2020 entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário (“Termo de Securitização”), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os créditos imobiliários que ela representa, 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 de CCI encontra-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

São Paulo, 06 de fevereiro de 2020.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Instituição Custodiante

Nome:

Cargo:

ANEXO VI
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 172ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO
DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
CELEBRADO EM 06 DE FEVEREIRO DE 2020

Outras Emissões da Emissora nas Quais o Agente Fiduciário Atua

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário tenha atuado como agente fiduciário no período:

Série e Emissão	3ª, 4ª e 5ª séries da 2ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$52.107.365,36
Quantidade de CRI	115 (3ª série); 29 (4ª série); 28 (5ª série), respectivamente.
Remuneração	IPCA + 9% a.a. (3ª série); IPCA + 15% a.a. (4ª série); IPCA + 11,0520% a.a. (5ª série), respectivamente.
Data de Vencimento	15.09.2021 (3ª série); 15.04.2023 (4ª série); 15.10.2023 (5ª série), respectivamente.
Garantias	cessão fiduciária de recebíveis
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série e Emissão	9ª série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$11.000.000,00
Quantidade de CRI	36
Remuneração	IGP-M + 12,0413% a.a.
Data de Vencimento	28.05.2022
Garantias	alienação fiduciária de cotas, promessa de alienação fiduciária de imóvel, fiança e promessa de cessão fiduciária
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	12ª, 13ª e 14ª séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$50.513.474,29
Quantidade de CRI	112, 28 e 28, respectivamente
Remuneração	IPCA + 8,75% a.a. (12ª série); IPCA + 12% a.a. (13ª série); IPCA + 16,4515% a.a. (14ª série), respectivamente.
Data de Vencimento	15.10.2027, 15.09.2027 e 15.06.2026, respectivamente
Garantias	cessão fiduciária de recebíveis e promessa de cessão fiduciária de recebíveis em estoque
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série e Emissão	15ª, 16ª e 17ª séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$55.323.373,52
Quantidade de CRI	107, 33 e 24, respectivamente
Remuneração	IPCA + 9% a.a., IPCA + 15% a.a. e IPCA + 19,2884% a.a., respectivamente
Data de Vencimento	10.10.2021, 10.10.2021 e 10.11.2021, respectivamente
Garantias	cessão fiduciária de recebíveis, alienação fiduciária de quotas
Enquadramento	Inadimplência Financeira

94
P

Série e Emissão	18ª e 19ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$67.603.811,32
Quantidade de CRI	178 e 44, respectivamente
Remuneração	IPCA + 6% a.a. e IPCA + 9,7966% a.a., respectivamente
Data de Vencimento	10.02.2024 e 10.11.2024, respectivamente
Garantias	alienação fiduciária de imóvel e cessão fiduciária de recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	20ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$51.751.340,68
Quantidade de CRI	170
Remuneração	IPCA + 6,95% a.a.
Data de Vencimento	10.12.2024
Garantias	alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária de recebíveis e fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	21ª e 22ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$12.436.116,68
Quantidade de CRI	39 (21ª série); 4 (22ª série), respectivamente.
Taxa de Juros	IGP-M + 10,30% a.a. e IGP-M + 6,5% a.a., respectivamente.
Data de Vencimento	15.05.2021
Garantias	alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária de recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	23ª e 24ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$125.000.000,00
Quantidade de CRI	291 (23ª série); 125 (24ª série), respectivamente.
Remuneração	IPCA + 9,25% a.a. e IPCA + 11,7602% a.a., respectivamente.
Data de Vencimento	22.03.2029
Garantias	alienação fiduciária de quotas
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	25ª e 26ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$17.638.792,05
Quantidade de CRI	47 (25ª série); 11 (26ª série), respectivamente.
Remuneração	IGP-M + 8% a.a.
Data de Vencimento	15.10.2022
Garantias	N/A
Enquadramento	25ª - Adimplência Financeira / 26ª Inadimplência Financeira

Série e Emissão	27ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$36.965.252,00
Quantidade de CRI	123
Remuneração	IPCA + 6,95% a.a.
Data de Vencimento	20.06.2025

Garantias	alienação fiduciária de imóvel, fiança e cessão fiduciária de recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	29ª e 30ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$37.002.937,56
Quantidade de CRI	98 (29ª série) 24 (30ª série), respectivamente.
Remuneração	IGP-M + 7,5% a.a.
Data de Vencimento	06/09/2023
Garantias	cessão fiduciária de recebíveis, alienação fiduciária de imóvel, alienação fiduciária de ações
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série e Emissão	32ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$36.965.252,00
Quantidade de CRI	123
Remuneração	IPCA + 9% a.a.
Data de Vencimento	20.06.2025
Garantias	alienação fiduciária de ações, alienação fiduciária de imóvel, fiança, cessão fiduciária de recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	33ª e 34ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$34.372.267,51
Quantidade de CRI	91 e 22 respectivamente
Remuneração	IGP-M + 7,75% a.a.
Data de Vencimento	10.12.2023
Garantias	N/A
Enquadramento	33ª Adimplência Financeira / 34ª Inadimplência Financeira

Série e Emissão	38ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$20.000.000,00
Quantidade de CRI	66
Remuneração	IPCA + 8% a.a.
Data de Vencimento	05.12.2017
Garantias	alienação fiduciária de quotas, cessão fiduciária de recebíveis e fiança
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série e Emissão	52ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$39.160.773,99
Quantidade de CRI	117
Remuneração	IGP-DI + 12,6825 a.a.
Data de Vencimento	10.05.2021
Garantias	hipoteca e fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	56ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
------------------------	--

64

P

Valor Total da Emissão	R\$6.930.647,04
Quantidade de CRI	1
Remuneração	IGP-M + 15,39% a.a.
Data de Vencimento	14.12.2021
Garantias	cessão fiduciária de fundo de obras e fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	62ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$7.771.520,50
Quantidade de CRI	25
Remuneração	IPCA + 12% a.a.
Data de Vencimento	12.11.2022
Garantias	alienação fiduciária de ações, cessão fiduciária de direitos creditórios
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	64ª Série da 1ª emissão certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$10.581.000,00
Quantidade de CRI	10.581
Remuneração	IGP-M + 12% a.a.
Data de Vencimento	15.07.2024
Garantias	alienação fiduciária de cotas, fiança, hipoteca
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	67ª Série da 1ª emissão certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$28.600.000,00
Quantidade de CRI	2.860
Remuneração	IPCA + 13,68% a.a.
Data de Vencimento	21.04.2031
Garantias	cessão fiduciária de fundo de obras e fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	77ª e 78ª Séries da 1ª emissão certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$70.000.000,00
Quantidade de CRI	60.000 (77ª série); 10.000 (78ª série), respectivamente.
Remuneração	100% da Taxa DI + 2,30% a.a. (77ª série); 100% da Taxa DI + 3,50% a.a. (78ª série), respectivamente.
Data de Vencimento	27.03.2022
Garantias	alienação fiduciária de ações, cessão fiduciária de direitos creditórios, fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	80ª Série da 1ª emissão certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$71.045.400,49
Quantidade de CRI	70.518
Remuneração	IPCA + 6,50% a.a.
Data de Vencimento	27.03.2027
Garantias	alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária de direitos creditórios, fiança

61

R

Enquadramento	Adimplência Financeira
Série e Emissão	91ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$60.000.000,00
Quantidade de CRI	60.000
Remuneração	100% da Taxa DI + 7% a.a.
Data de Vencimento	24.08.2020
Garantias	alienação fiduciária de imóvel, alienação fiduciária de ações, cessão fiduciária de direitos creditórios e fiança
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série e Emissão	103ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 23.000.000,00
Quantidade de CRI	23.000
Remuneração	IGP-DI + 7,75% a.a.
Data de Vencimento	20.06.2029
Garantias	alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária de recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	116ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 26.500.000,00
Quantidade de CRI	26.500
Remuneração	100% Taxa DI + 6,34% a.a.
Data de Vencimento	22.10.2028
Garantias	cessão fiduciária de direitos creditórios; alienação fiduciária de bem imóvel; alienação fiduciária de cotas.
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	118ª e 128ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 35.000.000,00
Quantidade de CRI	35.000
Remuneração	IPCA + 8,15% a.a. (118ª série); 100% da Taxa DI + 1,35% a.a. (128ª série), respectivamente.
Data de Vencimento	06.12.2033 (118ª série); 07.12.2027 (128ª série), respectivamente.
Garantias	alienação fiduciária de ações ideais; cessão fiduciária de direitos creditórios; aval.
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	131ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Remuneração	R\$ 38.000.000,00
Quantidade de CRI	38.000
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 2,50% a.a.
Data de Vencimento	17.01.2023
Garantias	alienação fiduciária de imóveis; alienação fiduciária de cotas; aval.
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	133ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
------------------------	---

Q1

P

Valor Total da Emissão	R\$ 44.000.000,00
Quantidade de CRI	44.000
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,35% a.a.
Data de Vencimento	22.03.2023
Garantias	alienação fiduciária de imóvel; cessão fiduciária de direitos creditórios e hipoteca.
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	143ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 41.043.000,00
Quantidade de CRI	41.043
Remuneração	IPCA + 6,45% a.a.
Data de Vencimento	07.05.2031
Garantias	alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de ações e cessão fiduciária de recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	142ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 14.650.000,00
Quantidade de CRI	14.650
Remuneração	IGP-DI + 7,30% a.a.
Data de Vencimento	22.10.2019
Garantias	alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de ações e cessão fiduciária de recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	158ª e 159ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 44.792.756,00
Quantidade de CRI	148
Remuneração	IPCA + 9,5% a.a. (158ª série) e IPCA + 11% a.a. (159ª série), respectivamente.
Data de Vencimento	24.08.2026
Garantias	N/A
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série e Emissão	149ª, 150ª, 151ª e 152ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$11.750.000,00
Quantidade de CRI	11.750
Remuneração	IPCA + 6,5% a.a.
Data de Vencimento	21/07/2033
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	163ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 283.686.000,00
Quantidade de CRI	283.686
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,3% a.a.
Data de Vencimento	21/09/2034
Garantias	N/A

GA

P

Enquadramento	Adimplência Financeira
----------------------	------------------------

Série e Emissão	164ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 90.641.000,00
Quantidade de CRI	90.641
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,4% a.a.
Data de Vencimento	23/09/2036
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	165ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 40.000.000,00
Quantidade de CRI	40.000
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,50% a.a.
Data de Vencimento	23/09/2036
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Q4
R

ANEXO VII
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 172ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO
DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
CELEBRADO EM 06 DE FEVEREIRO DE 2020

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Endereço: Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas, 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102
Cidade / Estado: Rio de Janeiro / RJ
CNPJ nº: 17.343.682/0001-38
Representado neste ato por seu diretor estatutário: [=]
Número do Documento de Identidade: [=]
CPF nº: [=]

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 1ª
Número da Série: 172ª
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Quantidade: 12.000
Forma: Nominativa escritural

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

São Paulo, 06 de fevereiro de 2020.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

ANEXO VIII
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 172ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO
DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
CELEBRADO EM 03 DE FEVEREIRO DE 2020

Planilha de Despesas Reembolsáveis do Empreendimento Spot

DESCRIÇÃO	VALOR (R\$)
Comunicação Visual	23.706,50
Folha de Pagamento - aluguel de funcionário - Obra SPOT	26.535,16
Fornecedor de Material da obra	2.075.010,05
Fornecedor de Transporte da obra	166,77
Graúna - Folha de Pagamento - Obra Spot	673.409,90
Graúna - Folha de Pagamento - Encargos sobre a Folha -	199.209,01
Locação de Equipamentos Obra	145.012,96
Paisagismo da Obra	43.952,20
Prestador de serviço de mão de obra	2.517.204,78
Prestador de serviço de Projetos	2.000,00
Prestador de Transporte da obra	2.040,07
Serviço de manutenção	2.500,00
SPOT - Folha de Pagamento - Encargos sobre a Folha - Obra SPOT	159.628,49
SPOT - Folha de Pagamento - Obra SPOT	304.558,71
TOTAL	6.174.934,60

ANEXO IX
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 172ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA
HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 31 DE JANEIRO DE 2020

Cronograma Indicativo de Utilização e Destinação de Recursos

Imóvel Destinação	Uso dos Recursos			1ºSemestre 2020 (R\$)	2ºSemestre 2020(R\$)	1ºSemestre 2021(R\$)	2ºSemestre 2021(R\$)	1ºSemestre 2022(R\$)	2ºSemestre 2022(R\$)	1ºSemestre 2023(R\$)	2ºSemestre 2023(R\$)
Spot Centro Residence	Aporte para desenvolvimento e manutenção do empreendimento imobiliário	Orçamento	1.500.065,40	120.005,23	180.007,85	225.009,81	225.009,81	225.009,81	225.009,81	225.009,81	75.003,27
		Destinação		8%	12%	15%	15%	15%	15%	15%	5%
Construção de empreendimento Residencial - Nome a ser definido	Aporte para desenvolvimento e construção do empreendimento imobiliário	Orçamento	4.325.000,00	0,00	0,00	648.750,00	648.750,00	865.000,00	865.000,00	865.000,00	432.500,00
		Destinação		0%	0%	15%	15%	20%	20%	20%	10%