
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DA 120ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF nº 09.304.427/0001-58

✓

ÍNDICE

CLÁUSULA I - DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO.....	3
CLÁUSULA II - REGISTROS E DECLARAÇÕES	23
CLÁUSULA III - CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	24
CLÁUSULA IV - CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA RESTRITA	26
CLÁUSULA V - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI	30
CLÁUSULA VI - CÁLCULO DO VALOR NOMINAL, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI	30
CLÁUSULA VII - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL E RESGATE ANTECIPADO TOTAL DOS CRI.....	35
CLÁUSULA VIII - GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS.....	39
CLÁUSULA IX - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	47
CLÁUSULA X - DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	50
CLÁUSULA XI - DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO.....	57
CLÁUSULA XII - ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI.....	67
CLÁUSULA XIII - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	69
CLÁUSULA XIV - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	72
CLÁUSULA XV - COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE	74
CLÁUSULA XVI - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	75
CLÁUSULA XVII - FATORES DE RISCO	79
CLÁUSULA XVIII - DISPOSIÇÕES GERAIS	87
CLÁUSULA XIX - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO	88
ANEXO I.....	90
ANEXO II.....	92
ANEXO III	95
ANEXO IV	96
ANEXO V.....	97
ANEXO VI	98
ANEXO VII	99
ANEXO VIII	100

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 120ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular:

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

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei nº 9.514 e da Instrução CVM nº 583,

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade empresária por ações, com filial na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 - parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário").

Celebram o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 120ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), que prevê a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários pela Emissora ("CRI"), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"), e da Instrução nº 414, da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM nº 414"), o qual será regido pelas cláusulas a seguir:

CLÁUSULA I - DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO

1.1. Definições: Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo, terão o significado previsto abaixo; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

<u>"Agente Escriturador dos CRI"</u> :	O ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São
--	--

	Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração da Emissora;
<u>“Agente Fiduciário”:</u>	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada;
<u>“Alienação Fiduciária Jacareí”:</u>	A alienação fiduciária da propriedade do Imóvel Jacareí, constituída por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária Jacareí;
<u>“Alienação Fiduciária Ribeirão Preto”:</u>	A alienação fiduciária da propriedade do Imóvel Ribeirão Preto, constituída por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária Ribeirão Preto;
<u>“Alienações Fiduciárias de Imóveis”:</u>	Quando denominadas em conjunto, a Alienação Fiduciária Jacareí e a Alienação Fiduciária Ribeirão Preto;
<u>“Amortização Extraordinária Compulsória das Debêntures”:</u>	A amortização extraordinária compulsória das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, e consequentemente dos CRI;
<u>“Amortização Extraordinária Parcial dos CRI”:</u>	A amortização extraordinária parcial compulsória dos CRI, nos termos do item 7.2. deste Termo de Securitização;
<u>“Amortização Programada dos CRI”:</u>	A amortização programada dos CRI nos termos deste Termo de Securitização;
<u>“ANBIMA”:</u>	Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais;
<u>“Anexos”:</u>	Os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito;

“ <u>Assembleia Geral</u> ” ou “ <u>Assembleia</u> ”:	A assembleia geral de Titulares dos CRI, realizada na forma da Cláusula XII deste Termo de Securitização;
“ <u>Avaliador Autorizado</u> ”:	(a) Cushman Wakefield & Co.; (b) Colliers International; (c) Jones Lang La Salle; ou (iv) CB Richard Ellis, a serem contratados pela Devedora para a elaboração do laudo de avaliação dos Imóveis Garantia e apuração do Valor de Liquidação Forçada;
“ <u>B3</u> ”:	A B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25;
“ <u>BACEN</u> ”:	O Banco Central do Brasil;
“ <u>Banco Liquidante</u> ”:	O ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável por operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3, conforme o caso, nos termos do item 4.5., abaixo;
“ <u>Boletins de Subscrição</u> ”:	Os boletins de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI;
“ <u>Brasil</u> ” ou “ <u>País</u> ”:	A República Federativa do Brasil;
“ <u>CCI</u> ”:	A cédula de crédito imobiliário representativa dos Créditos

	Imobiliários decorrentes das Debêntures, emitida pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão de CCI;
“ <u>Cedente</u> ”:	A VIA VERONA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, 803, 8º andar, sala Z, CEP 01453-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.764.368/0001-05;
“ <u>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</u> ”:	A cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, de titularidade da Devedora, constituída por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária, em montante suficiente para a manutenção do Índice Mínimo de Garantia (conforme definido no item 8.7., deste Termo de Securitização);
“ <u>CETIP21</u> ”:	O CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>CMN</u> ”:	O Conselho Monetário Nacional;
“ <u>CNPJ/MF</u> ”:	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
“ <u>Código Civil</u> ”:	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”:	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
“ <u>COFINS</u> ”:	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;
“ <u>Conta Arrecadadora</u> ”:	É a conta nº 34548-3, agência 7307, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, na qual serão depositados os recursos decorrentes dos Direitos

	Creditórios;
<u>“Conta do Patrimônio Separado”:</u>	A conta corrente do Patrimônio Separado de titularidade da Emissora mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., sob o nº 34557-4, na agência 7307, na qual serão depositados os Créditos Imobiliários referentes às Debêntures e os Direitos Creditórios objeto da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
<u>“Conta de Livre Movimentação”:</u>	A conta corrente nº 13000831-9, mantida na agência 0294, do Banco Santander (033), de titularidade da Devedora, para livre movimentação;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária Jacareí”:</u>	O <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças”</i> , celebrado em 19 de outubro de 2018, entre a Emissora e a Devedora;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária Ribeirão Preto”:</u>	O <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças”</i> , celebrado em 19 de outubro de 2018, entre a Emissora e a Devedora;
<u>“Contratos de Alienação Fiduciária”:</u>	Quando denominados em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária Jacareí e o Contrato de Alienação Fiduciária Ribeirão Preto;
<u>“Contrato de Cessão”:</u>	O <i>“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos, Transferência de Debêntures e Outras Avenças”</i> , celebrado em 19 de outubro de 2018, entre a Cedente, a Emissora e a Devedora;
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária”:</u>	O <i>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”</i> , celebrado em 19 de outubro de 2018, entre a Emissora e a Devedora, por meio do qual foi constituída a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios vinculados aos Imóveis Garantia, bem como a

	Promessa de Cessão Fiduciária;
<u>“Contrato de Distribuição”:</u>	O <i>“Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 120ª e da 121ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.”</i> , celebrado em 19 de outubro de 2018 entre a Emissora e o Coordenador Líder;
<u>“Coordenador Líder”:</u>	A TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.751.794/0001-13;
<u>“Créditos do Patrimônio Separado”:</u>	A composição do Patrimônio Separado representada (i) pelos Créditos Imobiliários; e (ii) pelas respectivas Garantias e bens ou direitos decorrentes dos Créditos Imobiliários;
<u>“Créditos Imobiliários”:</u>	Os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário atualizado, da Remuneração (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

<u>“CRI em Circulação”:</u>	Para fins de quórum, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora possuir em tesouraria ou que sejam de forma direta ou indireta propriedade da (i) Devedora; (ii) Emissora; (iii) Cedente; e (iv) de seus respectivos controladores ou de qualquer de suas respectivas controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora, bem como dos respectivos diretores, conselheiros e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas acima mencionadas;
<u>“CRI”:</u>	São os CRI da 120ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/1997;
<u>“CSLL”:</u>	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
<u>“Custodiante”:</u>	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada, na qualidade de instituição custodiante da CCI;
<u>“CVM”:</u>	A Comissão de Valores Mobiliários;
<u>“Data da Primeira Integralização”:</u>	A data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI;
<u>“Data de Integralização”:</u>	A data em que irá ocorrer a integralização dos CRI pelos subscritores, que deverá ser realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição;
<u>“Data de Emissão”:</u>	A data de emissão dos CRI, qual seja, 19 de outubro de 2018;

<u>“Data(s) de Vencimento dos CRI”:</u>	O dia 10 de cada mês, conforme datas constantes do Anexo II deste Termo;
<u>“Data de Vencimento Final”:</u>	A data de vencimento efetiva dos CRI, qual seja, 10 de abril de 2026;
<u>“Data de Verificação”:</u>	A data em que a Securitizadora fará o levantamento dos Índices, até o dia 8 (oito) do respectivo mês;
<u>“Debêntures”:</u>	As 33.000 (trinta e três mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 1ª série da 2ª emissão da Devedora, emitidas mediante celebração da Escritura de Emissão de Debêntures, no valor total de R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais);
<u>“Decreto 6.306”:</u>	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado;
<u>“Despesas”:</u>	Todas e quaisquer despesas descritas na Cláusula XIV deste Termo de Securitização;
<u>“Despesas Financeiras Líquidas”:</u>	Significam as despesas financeiras relativas aos 12 (doze) últimos meses calculadas pelo regime de competência, em bases consolidadas pela Devedora, ou seja, (a) juros relativos a dívidas bancárias (líquida de receitas de aplicações financeiras), (b) parcela com impacto no caixa da variação monetária e cambial sobre juros das modalidades de dívida, (c) juros pagos às Debêntures e demais títulos e valores mobiliários emitidos nos mercados financeiro e de capitais, internacional e nacional (líquidas de receitas de aplicações em títulos e valores mobiliários ou em títulos públicos e privados de qualquer natureza), (d) despesas financeiras com impacto de caixa relativas a mútuos com partes relacionadas listados no passivo

	(líquidas de receitas financeiras com impacto no caixa, recebidas relativamente a mútuos com partes relacionadas listadas no ativo), bem como (e) o valor efetivamente desembolsado referente a passivos de operações de derivativos de proteção de dívidas (líquido dos valores efetivamente recebidos referentes a ativos de operações com derivativos de proteção de dívidas);
<u>“Devedora”:</u>	A SUPERFRIO ARMAZÊNS GERAIS S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Braz Olaia Acosta, nº 727, Sala 2101, CEP 14026-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.060.862/0001-35;
<u>“Dia Útil” ou “Dias Úteis”:</u>	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional;
<u>“Direitos Creditórios”:</u>	Os direitos creditórios titulados pela Devedora, oriundos da exploração e/ou das atividades desenvolvidas nos Imóveis Garantia, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstos nos respectivos instrumentos relacionados aos Imóveis Garantia, conforme descritos e caracterizados no Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária;
<u>“Direitos Creditórios Futuros”:</u>	Os recebíveis decorrentes de futuros instrumentos de exploração comercial dos Imóveis Garantia e/ou das atividades neles desenvolvidas, bem como dos recebíveis decorrentes da renovação dos instrumentos que deram origem aos Direitos Creditórios, conforme descritos no Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária. Após a celebração dos respectivos Termos de Cessão Fiduciária (i) os Direitos Creditórios Futuros estarão sujeitos à todos os termos e condições constantes do Contrato de Cessão

	Fiduciária e dos demais Documentos da Operação; e (ii) para todos os fins e efeitos, o termo “ <u>Direitos Creditórios</u> ” passará a designar a totalidade dos Direitos Creditórios objeto da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, incluindo os Direitos Creditórios Futuros;
“ <u>Dívida Líquida</u> ”:	Significa o valor calculado em bases consolidadas da Devedora igual (a) à soma dos passivos junto a instituições financeiras, das operações de <i>leasing</i> operacional e financeiro, dos títulos e valores mobiliários representativos de dívida emitidos, bem como dos mútuos com partes relacionadas e do saldo líquido de operações de derivativos (passivos menos ativos de operações com derivativos); diminuído (b) das disponibilidades (caixa), bancos, aplicações de liquidez imediata ou aplicações de curto prazo, títulos e valores mobiliários de própria emissão ou de terceiros, e títulos públicos e privados de qualquer natureza, e (c) dos efeitos da marcação a mercado das operações de derivativos;
“ <u>Documentos da Operação</u> ”:	Quando mencionados em conjunto, a Escritura de Emissão de Debêntures, a Escritura de Emissão de CCI, os Contratos de Alienação Fiduciária, o Contrato de Cessão, o Contrato de Cessão Fiduciária, o Contrato de Distribuição, os Boletins de Subscrição dos CRI, os Boletins de Subscrição das Debêntures, este Termo de Securitização, o <i>Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 121ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora</i> , e os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a presente operação e que venham a ser celebrados;
“ <u>EBITDA</u> ”:	Significa o lucro ou prejuízo líquido da Devedora, em bases consolidadas, relativo aos 12 (doze) últimos meses, antes: (a) das despesas (receitas) financeiras líquidas; (b) do

	imposto de renda e da contribuição social; (c) das despesas de depreciação e amortização; (d) do custo de <i>stock option</i>, desde que sem impacto caixa; (e) dos ajustes, positivos ou negativos, referentes a eventuais alterações no valor recuperável do ativo imobilizado da Devedora, se aplicável; e (f) de eventuais despesas relativas aos honorários de assessores jurídicos, financeiros e consultorias contratados no âmbito de operações de aquisições de empresas e imóveis, desde que devidamente comprovadas e não ultrapassando o valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), por ano fiscal. Fica estabelecido que, caso ocorra uma Aquisição de Ativos, conforme abaixo definida, o cálculo do EBITDA deve ser feito em bases pro-forma do Ativo Adquirido, conforme abaixo definido, consolidado com o da Devedora, relativo aos 12 (doze) meses anteriores à data de liquidação da respectiva Aquisição de Ativo. O EBITDA do Ativo Adquirido deverá ser atestado por um relatório de auditoria de uma das seguintes empresas: EY Brasil, PricewaterhouseCoopers, KPMG ou Deloitte. “<u>Aquisição de Ativos</u>” significa a aquisição, pela Devedora, direta ou indiretamente, realizada após a data de emissão das Debêntures, conforme prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, de qualquer participação societária de uma empresa atuante no mesmo segmento de atuação do objeto social da Devedora (“<u>Ativo Adquirido</u>”). Para os fins da Escritura de Emissão de Debêntures, a Aquisição de Ativos será considerada como concluída quando a participação societária em questão passar a ser contabilizada nas informações financeiras da Devedora;
“ <u>Emissão</u> ” ou “ <u>Operação</u> ”:	A presente emissão dos CRI da 120ª Série da 1ª Emissão da Emissora, lastreados pela CCI representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures;

<u>“Emissora” ou “Securitizadora”:</u>	A HABITASEC SECURITIZADORA S.A., conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>“Escritura de Emissão de CCI”:</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural</i> ”, celebrado em 19 de outubro de 2018, entre a Emissora e a Devedora, pelo qual foi emitida a CCI e a cédula de crédito imobiliário representativa das debêntures da 2ª série da 2ª emissão da Devedora, e nomeado o Custodiante;
<u>“Escritura de Emissão de Debêntures”:</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da Superfrio Armazéns Gerais S.A.</i> ”, celebrado, em 19 de outubro de 2018, entre a Devedora e a Cedente;
<u>“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”:</u>	Qualquer um dos eventos previstos no item 13.1 abaixo, os quais ensejarão a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, se aplicável;
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures”:</u>	Os eventos em que a dívida prevista na Escritura de Emissão de Debêntures poderá ser considerada antecipadamente vencida, os quais estão devidamente descritos no item 6.1. da Escritura de Emissão de Debêntures, o que acarretará o Resgate Antecipado dos CRI;
<u>“Fundo de Reserva”:</u>	O fundo de reserva no valor inicial de R\$ 709.712,46 (setecentos e nove mil setecentos e doze reais e quarenta e seis centavos), que deverá ser equivalente ao somatório dos valores das 3 (três) últimas parcelas vencidas dos CRI (remuneração e amortização de principal) (“ <u>Montante Mínimo do Fundo de Reserva</u> ”), sendo certo que na primeira Data de Verificação do Fundo de Reserva, conforme definida no item 8.5.1., deste Termo de

	Securitização, o Montante Mínimo do Fundo de Reserva deverá ser equivalente a R\$ 1.661.397,38 (um milhão seiscentos e sessenta e um mil trezentos e noventa e sete reais e trinta e oito centavos), conforme constante neste Termo de Securitização, constituído inicialmente por meio da retenção, pela Emissora, do montante correspondente do Valor da Cessão a ser pago à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, cujos recursos poderão ser utilizados pela Emissora para a satisfação integral de eventual parcela dos CRI, bem como para o pagamento das despesas vinculadas à emissão dos CRI, caso os valores disponíveis na Conta do Patrimônio Separado sejam insuficientes para o cumprimento das obrigações relacionadas aos CRI, valor este que será aplicado pela Emissora nos Investimentos Permitidos;
<u>“Garantias”:</u>	As Alienações Fiduciárias de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Promessa de Cessão Fiduciária e o Fundo de Reserva;
<u>“IGP-M”:</u>	Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
<u>“Imóveis Garantia”:</u>	Quando denominados em conjunto, o Imóvel Jacareí e o Imóvel Ribeirão Preto;
<u>“Imóvel Jacareí”:</u>	O imóvel registrado na matrícula nº 81.150 do Registro de Imóveis da Comarca de Jacareí, Estado de São Paulo;
<u>“Imóvel Ribeirão Preto”:</u>	O imóvel registrado na matrícula nº 157.008 do 1º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo;
<u>“Índices”:</u>	Quando em conjunto, o Índice de Alavancagem Máxima, o Índice de Cobertura de Juros Mínimo, o Índice de Garantia, a serem calculados pela Securitizadora, nas periodicidades

	descritas nos itens 8.7. e 8.10., deste Termo de Securitização, em cada Data de Verificação, utilizando como base, conforme o caso, os relatórios enviados pela Devedora, bem como os balancetes trimestrais, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano e as demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora;
<u>“Índice de Alavancagem Máxima”:</u>	Equivalente à razão entre (a) Dívida Líquida; e (b) EBITDA, com base nos balancetes trimestrais e nas demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora;
<u>“Índice de Cobertura de Juros Mínimo”:</u>	Equivalente à razão entre (a) EBITDA; e (b) Despesas Financeiras Líquidas, com base nos balancetes trimestrais e nas demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora;
<u>“Índice de Garantia”:</u>	Equivalente à razão entre (a) a média aritmética da totalidade dos valores decorrentes dos Direitos Creditórios efetivamente pagos e recebidos na Conta Arrecadadora nos 06 (seis) meses imediatamente anteriores à Data de Verificação (excluindo-se o mês relativo ao da Data de Verificação); e (b) ao somatório das parcelas devidas no âmbito das Debêntures e das debêntures da 2ª série da 2ª emissão da Devedora, no mês de apuração do Índice de Garantia;
<u>“Instrução CVM nº 400”:</u>	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
<u>“Instrução CVM nº 414”:</u>	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
<u>“Instrução CVM nº 476”:</u>	A instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;

“ <u>Instrução CVM nº 539</u> ”:	A Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 583</u> ”:	A Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada;
“ <u>Investidores</u> ” ou “ <u>Titulares dos CRI</u> ”:	Os investidores que sejam titulares dos CRI;
“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”:	A aplicação em títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão do Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A. e Banco Santander S.A., com classificação de baixo risco, liquidez diária e sem risco de índice, sendo certo que tais aplicações deverão ser resgatadas de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento das Obrigações Garantidas;
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”:	O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
“ <u>IOF/Títulos</u> ”:	O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;
“ <u>IPCA</u> ”:	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>IRPJ</u> ”:	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
“ <u>IRRF</u> ”:	O Imposto de Renda Retido na Fonte;
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ” ou “ <u>Lei nº 6.404</u> ”:	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

“ <u>Lei nº 8.245</u> ”:	A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 8.981</u> ”:	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 9.307</u> ”:	A Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada, que dispõe sobre a arbitragem;
“ <u>Lei nº 9.514</u> ”:	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 10.931</u> ”:	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe, <i>inter alia</i> , sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário e Cédula de Crédito Bancário;
“ <u>LTV</u> ”:	O <i>loan to value</i> , definido como a razão entre a somatória do saldo devedor das Debêntures e das debêntures da 2ª série da 2ª emissão da Devedora, dividido pelo Valor de Liquidação Forçada dos Imóveis Garantia;
“ <u>MDA</u> ”:	O Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”:	Todas obrigações relativas ao pagamento integral e tempestivo (i) de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas as Debêntures e às debêntures da 2ª série da 2ª emissão da Devedora, bem como das demais obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da emissão das Debêntures e das debêntures da

	2ª série da 2ª emissão da Devedora, em especial, mas sem se limitar, ao pagamento dos valores devidos na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do item 6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão da CCI, da cédula de crédito imobiliário representativa das debêntures da 2ª série da 2ª emissão da Devedora, dos CRI, dos certificados de recebíveis imobiliários da 121ª série da 1ª emissão da Securitizadora, e à Oferta, inclusive mas não exclusivamente para fins de excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos;
<u>“Oferta Restrita”</u> :	A distribuição pública dos CRI sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476;
<u>“Patrimônio Separado”</u> :	O patrimônio constituído de forma única e indivisível em relação aos CRI, após a instituição do Regime Fiduciário, pelas Garantias, pela Conta do Patrimônio Separado, pela Conta Arrecadadora, e pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, patrimônio este que não se confunde com o patrimônio comum da Emissora. O Patrimônio Separado destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
<u>“PIS”</u> :	A Contribuição ao Programa de Integração Social;
<u>“Promessa de Cessão Fiduciária”</u> :	A promessa de cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Futuros, de modo a acrescentar os Direitos Creditórios Futuros à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, em montante suficiente à manutenção do Índice Mínimo de Garantia, mediante a formalização dos respectivos <i>Termos</i>

	<i>de Cessão Fiduciária;</i>
<u>“Regime Fiduciário”:</u>	O regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias, o Fundo de Reserva, a Conta do Patrimônio Separado e a Conta Arrecadadora. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado;
<u>“Remuneração”:</u>	A remuneração dos CRI, composta pela atualização monetária e pelos juros remuneratórios, conforme definidas nos itens 6.1. e 6.2. deste Termo de Securitização;
<u>“Resgate Antecipado das Debêntures”:</u>	Quando denominados em conjunto, o Resgate Antecipado Facultativo Especial das Debêntures, o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, e o Resgate Antecipado Compulsório das Debêntures;
<u>“Resgate Antecipado Compulsório das Debêntures”:</u>	O resgate antecipado compulsório da totalidade das Debêntures, caso os Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, deliberem no sentido de não aprovar a realização de qualquer operação ou reorganização societária envolvendo a Devedora que resulte, direta ou indiretamente, na alteração de controle, direto ou indireto, da Devedora, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, e consequente resgate antecipado dos CRI, a ser realizado a qualquer tempo, a partir da data de emissão das Debêntures, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário atualizado, acrescido (i) da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou da última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo resgate; e (ii) dos encargos moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a

	data do efetivo resgate.
<u>“Resgate Antecipado Facultativo Especial das Debêntures”:</u>	O resgate antecipado facultativo especial da totalidade das Debêntures, e consequentemente o resgate antecipado dos CRI, a ser realizado a qualquer tempo, a partir da data de emissão das Debêntures, exclusivamente nas seguintes hipóteses: (i) transferência de controle, direto ou indireto, da Devedora, direta ou indiretamente, desde que previamente aprovado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) caso a majoração de alíquota ou base de cálculo dos tributos, atuais ou futuros, conforme disposto no item 4.5., da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como de quaisquer outros encargos que tenham ou venham a ter como fato gerador a emissão das Debêntures, e cuja responsabilidade de pagamento seja da Devedora, tornem a emissão das Debêntures excessivamente onerosa à Devedora, desde que referida majoração ou incidência de novos tributos seja devidamente comprovada à Emissora e tenha fundamento em norma legal ou regulamentar, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral. O resgate antecipado facultativo especial das Debêntures, nas hipóteses previstas nos itens “i” e “ii”, acima, deverá ser realizado pela Devedora mediante o pagamento do valor nominal unitário atualizado das Debêntures, acrescido (i) da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou da última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo resgate; (ii) dos encargos moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; e (iii) do Prêmio (conforme definido no item 7.2.1 deste Termo), calculado na forma do item 5.1.2.1 da Escritura de Emissão de Debêntures;

<u>“Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”:</u>	O resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, a partir do decurso do prazo de 36 (trinta e seis) meses após a data de integralização das Debêntures, a exclusivo critério da Devedora, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, e consequentemente o resgate antecipado dos CRI, conforme o caso, mediante o pagamento do valor nominal unitário atualizado das Debêntures, acrescido (i) da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a última data de pagamento da Remuneração até a data do efetivo resgate; (ii) dos encargos moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; e (iii) do Prêmio (conforme definido no item 7.2.1 deste Termo), calculado na forma do item 5.1.2.1 da Escritura de Emissão de Debêntures;
<u>“Resgate Antecipado Total dos CRI”:</u>	O resgate antecipado total dos CRI, nos termos do item 7.2. deste Termo de Securitização;
<u>“Termo” ou “Termo de Securitização”:</u>	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 120ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.;
<u>“Termo de Cessão Fiduciária”:</u>	Instrumento pelo qual a Devedora formaliza a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Futuros, conforme modelo constante do Anexo IV ao Contrato de Cessão Fiduciária;
<u>“Valor da Cessão”:</u>	O valor a ser pago pela Emissora à Cedente pela aquisição da totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos do item 2.1. do Contrato de Cessão;
<u>“Valor de Liquidação Forçada”:</u>	O valor de venda forçada dos Imóveis Garantia, conforme indicado em laudo de avaliação emitido por um Avaliador

	Autorizado;
“Valor Nominal Unitário”:	Na Data de Emissão, o valor correspondente a R\$ 1.000,00 (um mil reais); e
“Valor Total da Emissão”:	Na Data de Emissão, o valor correspondente a R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais).

1.2. Prazos: 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. Aprovação da Emissão: 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, mediante deliberação tomada em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 30 de abril de 2015, cuja ata foi devidamente arquivada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo em 17 de agosto de 2015, sob o número 362.744/15-4.

CLÁUSULA II - REGISTROS E DECLARAÇÕES

2.1. Custodiante: Este Termo e eventuais aditamentos serão registrados junto à Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo V ao presente instrumento.

2.2. Objeto da Oferta Restrita: Os CRI serão objeto da Oferta Restrita.

2.3. Declarações: São apresentadas, nos Anexos III, IV, V e VI ao presente Termo, as declarações emitidas pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pela Custodiante.

2.4. Depósito: Os CRI serão depositados pela Emissora:

- (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3 sendo a liquidação financeira dos CRI realizada por meio da B3; e
- (ii) para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição e as negociações liquidadas financeiramente e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

CLÁUSULA III - CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Créditos Imobiliários

3.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes Debêntures, representados pela CCI, aos CRI da 120ª Série de sua 1ª Emissão, os quais foram cedidos à Emissora nos termos do Contrato de Cessão e da Escritura de Emissão de Debêntures, e cujas características são descritas na Cláusula IV, abaixo. Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização e representados pela CCI a que estão vinculados, bem como as suas características específicas, estão descritos no Anexo I do presente Termo de Securitização.

3.2. Valor dos Créditos Imobiliários: Na Data de Emissão, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, decorrentes das Debêntures, ora vinculados aos CRI, possuem valor nominal de R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais).

3.3. Representação por CCI: Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização encontram-se representados exclusivamente pela CCI, emitida pela Emissora, nos termos da Lei nº 10.931.

3.3.1. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto ao Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º, da Lei nº 10.931.

3.3.2. O Regime Fiduciário, instituído pela Securitizadora por meio deste Termo de Securitização, será registrado junto ao Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931, por meio da declaração que constitui o Anexo VI deste Termo de Securitização.

3.4. Cessão dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários decorrem das Debêntures, os quais foram cedidos à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão e encontram-se representados pela CCI de emissão da Emissora.

3.5. Segregação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, bem como as respectivas Garantias, o Fundo de Reserva, a Conta do Patrimônio Separado, e os

recursos disponíveis na Conta Arrecadadora, são segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante instituição de Regime Fiduciário, na forma prevista pela Cláusula IX abaixo.

3.6. Manutenção no Patrimônio Separado: Até a quitação integral de todas e quaisquer obrigações principais e acessórias assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI agrupados em Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula IX abaixo.

3.7. Pagamento dos Créditos Imobiliários: Os pagamentos dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado.

3.8. Atualização Monetária e Remuneração: Os Créditos Imobiliários serão objeto de Atualização Monetária e Remuneração, conforme calculados na Cláusula Sexta abaixo.

3.9. Resgate Antecipado das Debêntures: Nos termos da Cláusula Quinta da Escritura de Emissão de Debêntures é admitida a realização do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, do Resgate Antecipado Facultativo Especial das Debêntures, e do Resgate Antecipado Compulsório das Debêntures.

3.10. Integralização das Debêntures: Observados os termos do item 2.1.2. do Contrato de Cessão, as Debêntures serão consideradas integralizadas pela Emissora, por conta e ordem da Cedente, na Data de Integralização dos CRI.

Aquisição dos Créditos Imobiliários

3.11. Pagamento do Valor da Cessão: Os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Emissora a partir celebração do Contrato de Cessão, observado que o pagamento do Valor da Cessão ocorrerá após a implementação das condições precedentes descritas no Contrato de Cessão.

3.12. Desembolso das Debêntures: Considerando-se que os recursos do desembolso decorrentes das Debêntures ainda não foram liberados pela Cedente à Devedora, o Valor de Cessão será direcionado pela Securitizadora, por conta e ordem da Cedente, diretamente à Devedora, a título de desembolso dos recursos das Debêntures, na forma e prazos previstos no Contrato de Cessão.

3.13. Titularidade dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA IV - CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA RESTRITA

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

1. Emissão: 1ª;
2. Série: 120ª;
3. Quantidade de CRI: 33.000 (trinta e três mil);
4. Valor Global da Série: R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais);
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;
6. Prazo da Emissão: 2.730 (dois mil, setecentos e trinta) dias corridos contados da Data de Emissão;
7. Atualização Monetária: Conforme previsto no item 6.1., abaixo;
8. Juros Remuneratórios: 8,95% (oito inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados conforme item 6.2, abaixo;
9. Periodicidade de Pagamento de Amortização: mensal, a partir de 10 de novembro de 2019;
10. Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios: mensal, a partir de 10 de novembro de 2018;
11. Período de Carência: Haverá carência de amortização dos CRI por um período de 12 (doze) meses, contados a partir da Data de Emissão;

12. Regime Fiduciário: Sim;
13. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;
14. Data de Emissão: 19 de outubro de 2018;
15. Local de Emissão: São Paulo - SP;
16. Data de Vencimento Final: 10 de abril de 2026;
17. Taxa de Amortização: De acordo com a tabela de amortização constante do Anexo II do Termo de Securitização;
18. Garantia flutuante: Não; e
19. Garantias dos Créditos Imobiliários: as Alienações Fiduciárias de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Promessa de Cessão Fiduciária e o Fundo de Reserva.

4.1.1. Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI pela Securitizadora, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, incidirão, sobre os valores em atraso, multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, bem como a Remuneração dos CRI, conforme o disposto neste Termo de Securitização, desde a data da mora até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

Distribuição

4.2. Oferta Restrita: Nos termos da Instrução CVM nº 476, a oferta dos CRI está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, sendo, desta forma, dispensada a elaboração de prospecto de distribuição pública dos CRI. A Oferta Restrita será registrada perante a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), nos termos do artigo 1º, parágrafo 1º, do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários” (“Código ANBIMA”), exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA, e das normas estabelecidas na Diretriz anexa à Deliberação nº 5, de 30 de julho de 2015, expedida pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA.

4.2.1. A Oferta Restrita é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos na Instrução CVM nº 539.

4.2.2. Os CRI serão depositados para distribuição primária e negociação secundária na B3 e colocados junto ao investidor pelo Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição.

4.2.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos investidores, pelo Valor Nominal Unitário, devendo os investidores por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração nos moldes constantes do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que a oferta dos CRI não foi registrada na CVM e que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476.

4.2.4. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI desta Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) investidores profissionais e poderão ser subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) investidores profissionais.

4.2.5. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476, o início da Oferta Restrita será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição.

4.2.6. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI ou findo o prazo de 6 (seis) meses a contar do início da Oferta Restrita, o que ocorrer primeiro, não sendo admitida a colocação parcial dos CRI, de modo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta Restrita, ao término do respectivo prazo, deverão ser cancelados pela Emissora.

4.2.7. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, exceto de outra forma vier a ser definido pela CVM, e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM nº 476.

4.2.8. Findo o prazo mencionado na cláusula 4.2.6 acima, a Emissora e o Coordenador Líder poderão, de comum acordo, optar por continuar os esforços de distribuição dos CRI. Nessa hipótese, na forma dos artigos 7-A e 8º da Instrução CVM nº 476, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no subitem 4.2.7., acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento, observado o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses previsto no artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476.

4.2.9. Os CRI desta Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelo investidor.

Destinação de Recursos

4.3. Destinação dos Recursos pela Emissora: Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para: (i) pagamento do Valor de Cessão, conforme disposto no Contrato de Cessão; e (ii) pagamento de custos relacionados com a Emissão e de Despesas (abaixo definidas).

4.4. Destinação dos Recursos pela Devedora: Os recursos líquidos captados pela Devedora serão utilizados, por ela ou por suas subsidiárias ou controladas, para a expansão, desenvolvimento, e/ou a realização de melhorias, incluindo quaisquer investimentos relacionados aos empreendimentos imobiliários objetos das matrículas indicadas no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures ("Empreendimentos Alvo"). A destinação dos referidos recursos será comprovada pela Devedora na forma do item 3.5., e seus respectivos subitens, da Escritura de Emissão de Debêntures, mediante o envio à Securitizadora e ao Agente Fiduciário de um relatório acerca da aplicação dos recursos obtidos com as Debêntures, nos termos do Anexo III a Escritura de Emissão de Debêntures ("Relatório Trimestral"), informando o valor total destinado até a data de envio do referido relatório, bem como o envio dos respectivos comprovantes de destinação dos recursos das Debêntures, incluindo o cronograma de avanço de obras dos Empreendimentos Alvo. O envio do Relatório Trimestral, bem como dos comprovantes acima mencionados, pela Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciária, deverá ocorrer em periodicidade trimestral, até o dia 07 (sete) dos meses de março, junho, setembro e dezembro, a partir da data de emissão das Debêntures e até a destinação total dos recursos obtidos pela Devedora.

4.5. Forma: Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome do respectivo titular dos CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Agente Escriurador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

Banco Liquidante

4.6. O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3, conforme o caso, nos termos da cláusula 2.4., acima.

CLÁUSULA V - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata die*, desde a Data da Primeira Integralização até a data de sua efetiva integralização, sendo admitido ágio ou deságio em razão das condições de mercado vigentes à época da integralização, o qual será pago à vista em moeda corrente nacional, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3: (i) nos termos do respectivo Boletim de Subscrição; e (ii) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme item 4.3., acima.

CLÁUSULA VI - CÁLCULO DO VALOR NOMINAL, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

6.1. Atualização Monetária dos CRI: O Valor Nominal Unitário dos CRI, ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), conforme fórmula abaixo (respectivamente "Atualização Monetária" e "Valor Nominal Unitário Atualizado"): 

$$VNA = VNB \times C$$

onde:

VNA = Valor Nominal atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNB = Valo Nominal de emissão, ou da data da última amortização ou incorporação, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$C = \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}} \right]$$

onde,

NI_k = valor do número-índice do IPCA do segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Vencimento dos CRI. Após a Data de Vencimento dos CRI, o “ NI_{k-1} ” corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização;

NI_{k-1} = Número índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”;

dcp = Número de dias corridos entre a Data da Primeira Integralização dos CRI ou Data de Vencimento dos CRI anterior e a data de cálculo. Sendo dcp um número inteiro; e

dct = Número de dias corridos existentes entre a Data de Vencimento dos CRI anterior, e a próxima Data de Vencimento dos CRI. Sendo dct um número inteiro. Para o primeiro período, dct será igual a 31 (trinta e um).

Considera-se “Data de Vencimento dos CRI” o dia 10 de cada mês, conforme datas constantes do Anexo II deste Termo;

Considerações:

(i) O número índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgada pelo IBGE.

(ii) No caso de indisponibilidade temporária do IPCA, será utilizado, em sua substituição, o último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo relativo ao mês imediatamente anterior, calculado *pro rata temporis* por dias corridos, não cabendo, porém, quando da divulgação do IPCA devido, quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, por nenhuma das partes.

(iii) Na hipótese de extinção, limitação e /ou não divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias consecutivos, contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do IPCA, o Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, passará a ser atualizado monetariamente pela variação acumulada do IGP-M. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IGP-M por prazo superior a 30 (trinta) dias consecutivos, contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ou, ainda na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do IGP-M, a Emissora deverá, no prazo máximo de 05 (cinco) dias contados (i) do primeiro Dia Útil em que o IGP-M não tenha sido divulgado pelo prazo superior a 30 (trinta) dias consecutivos; ou (ii) do primeiro dia em que o IGP-M não possa ser utilizado por proibição legal ou judicial, convocar Assembleia de titulares dos CRI para deliberar, conforme quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização e observada a regulamentação vigente aplicável, sobre o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá observar a regulamentação aplicável e refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva"). Até a deliberação da Taxa Substitutiva, a última variação disponível do IGP-M divulgada oficialmente será utilizada para fins de cálculo da Atualização Monetária, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre as partes, caso tenha ocorrido pagamento da Atualização Monetária até a data de deliberação da Taxa Substitutiva.

(iv) Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da Assembleia, a referida deliberação não será mais necessária, e o IPCA, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo da Atualização Monetária. Até a data de divulgação do IPCA nos termos aqui previstos, será utilizada a última variação disponível do IGP-M divulgada oficialmente para fins de cálculo da Atualização Monetária, conforme previsto no item "iii", acima.

(v) Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Devedora e a Emissora, a Devedora poderá optar, a seu exclusivo critério, por resgatar antecipadamente e, consequentemente, cancelar antecipadamente a totalidade das Debêntures, sem multa ou Prêmio, no prazo de 30 (trinta) dias contados da decisão dos Titulares dos CRI sobre a Taxa Substitutiva, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI ou da última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, obrigando-se a Devedora a comunicar por escrito à Emissora sobre o resgate antecipado das Debêntures, no prazo de 10 (dez) dias, contados a partir da data da realização da respectiva Assembleia Geral de Titulares dos CRI. Nesta hipótese, para cálculo da Remuneração aplicável às Debêntures a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, será utilizado a última variação disponível do IGP-M divulgada oficialmente.

6.2. Remuneração dos CRI: Os CRI farão jus a uma remuneração mensal, a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI, nas datas constantes do Anexo II ao presente Termo de Securitização, apurada de acordo com o item 6.2.1., abaixo.

6.2.1. A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a seguinte fórmula ("Remuneração"):

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

onde,

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

VNA = Conforme definido acima;

Fator de Juros = Fator de Juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:

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

onde,

$i = 8,95$ (oito inteiros e noventa e cinco centésimos);

dcp = Número de dias corridos entre a Data da Primeira Integralização dos CRI ou a Data de Vencimento imediatamente anterior, e a data de cálculo, sendo dcp um número inteiro;

dct = Número de dias corridos existente entre a Data de Vencimento dos CRI anterior, e a próxima Data de Vencimento dos CRI, sendo dct um número inteiro. Para o primeiro período, dct será igual a 31 (trinta e um).

6.2.2. Cálculo da Amortização Mensal dos CRI:

$$AM_i = VNA \times Ta_i$$

em que:

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

VNA = conforme definido acima;

TA_i = Taxa de Amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a Tabela Vigente. Sendo que a Tabela Vigente inicial é a Tabela que consta no Anexo II do presente Termo de Securitização.

6.3. O Valor Nominal unitário corrigido dos CRI será amortizado conforme cronograma estabelecido no Anexo II deste Termo de Securitização.

6.4. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, aplicar-se-á os mesmos encargos moratórios previstos abaixo.

6.5. Os pagamentos dos CRI referentes aos valores a que fazem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 (Segmento CETIP UTM), observado o item 6.6, abaixo. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3 (Segmento CETIP UTM) nas Datas de Pagamento dos CRI, os pagamentos serão realizados por meio do Agente Escriurador dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou juros sobre o valor a ser recebido pelo respectivo Titular dos CRI.

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

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

6.7.1. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 1 (um) Dia Útil entre o recebimento pela Emissora de todos os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

CLÁUSULA VII - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL E RESGATE ANTECIPADO TOTAL DOS CRI

7.1. Amortização Extraordinária Voluntária: A Emissora não poderá realizar voluntariamente a amortização extraordinária ou o resgate antecipado total dos CRI.

7.2. Amortização Extraordinária Parcial ou Resgate Antecipado Total dos CRI: Os CRI serão amortizados extraordinariamente de forma parcial ou resgatados antecipadamente de forma total, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, quais sejam nas hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória das Debêntures, de Resgate Antecipado

das Debêntures ou nos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures.

7.2.1. Em caso de resgate antecipado dos CRI em virtude do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures ou do Resgate Antecipado Facultativo Especial das Debêntures, a Devedora pagará à Emissora o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis* desde o último pagamento da Remuneração até a data do resgate dos CRI, e acrescido de prêmio de pré-pagamento (“Prêmio”), calculado *pro rata temporis*, conforme fórmula abaixo:

$$\text{Prêmio} = \text{maior} \left[\left(\sum_{n=1}^{n=N} \frac{FP_t}{(1 + i_{NTN-B})^{\frac{n}{12}}} \right) \times \left[(1 + i_{NTN-B})^{\frac{1}{12}} \right]^{\frac{dcp}{dct}} - (VNA \times \text{Fator de Juros}); 0 \right]$$

Onde:

n: número inteiro de 1 a N;

N: número de parcelas remanescentes dos CRI, sendo N um número inteiro;

FP_t : valor de cada uma das “t” parcelas remanescentes devidas dos CRI, sendo o valor de cada parcela “t” equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI e/ou a amortização do Valor Nominal atualizado, conforme o caso;

i_{NTN-B} : taxa de rendimento da NTN-B de *duration* mais próximo ao *duration* das parcelas remanescentes dos CRI, expressa em percentual, com 2 (duas) casas decimais. Será utilizada a taxa de referência, divulgada pela ANBIMA, do dia útil imediatamente anterior à data de cálculo do valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures ou do Resgate Antecipado Facultativo Especial das Debêntures, conforme o caso. O *duration* será definido na data de cálculo do valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures ou do Resgate Antecipado Facultativo Especial das Debêntures, conforme o caso;

dcp: conforme definido acima;

dct: conforme definido acima;

VNA: conforme definido acima; e

Fator de Juros: conforme definido acima.

7.2.2. A amortização extraordinária parcial dos CRI será efetuada proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso, e, nos casos em que tal amortização extraordinária seja superior a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal, conforme o caso, ocasionará automaticamente o Resgate Antecipado Total dos CRI, em qualquer caso devendo ser considerada a atualização e as condições de remuneração previstas na Cláusula VI deste Termo de Securitização e a Cascata de Pagamentos.

7.2.3. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses do item 7.2., acima, para promover a amortização extraordinária parcial ou o resgate antecipado total dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora deverá comunicar aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, a ocorrência do evento que ensejará a amortização extraordinária parcial ou o resgate antecipado total dos CRI, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento.

7.2.4. Considerando que, em determinadas hipóteses, a Emissora dependerá, previamente, de deliberação dos Titulares dos CRI para determinação de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures ou para a realização da Amortização Extraordinária Compulsória das Debêntures, os Titulares dos CRI eventualmente dissidentes estarão plenamente vinculados à decisão dos demais Titulares dos CRI, caso o quórum de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização seja obedecido.

7.2.5. Deverá ser efetuada a Amortização Extraordinária Parcial dos CRI caso o montante efetivamente pago pela Devedora na ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures seja insuficiente para a realização do Resgate Antecipado Total dos CRI, inclusive com o pagamento da Amortização Programada e da Remuneração dos CRI devida no período.

7.2.6. A amortização extraordinária parcial será realizada sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento. No caso de amortização extraordinária parcial, uma nova tabela de pagamentos de juros e amortização, com os valores alterados, será elaborada

pela Emissora e disponibilizada ao Agente Fiduciário e à B3, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do evento de amortização extraordinária parcial.

7.2.7. A amortização extraordinária parcial dos CRI, deverá ocorrer nas Datas de Vencimento, conforme Anexo II do presente Termo de Securitização, cujo valor deverá ser apurado pela Emissora.

7.2.8. Durante os 12 (doze) primeiros meses, caso seja verificada a variação positiva do IPCA nas respectivas Datas de Vencimento dos CRI, será realizada a amortização extraordinária parcial dos CRI, a qual será calculada com base na seguinte fórmula:

$$AE = VNB \times (C - 1)$$

AE = Valor unitário da amortização extraordinária;

VNB = Conforme definido no item 6.1., acima; e

C = Conforme definido no item 6.1., acima.

7.3. Comunicação à B3: A Emissora deverá comunicar a B3 da realização de Amortização Extraordinária Parcial dos CRI ou do Resgate Antecipado Total dos CRI, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para o pagamento da amortização extraordinária parcial ou do resgate antecipado total, conforme o caso. O pagamento dos CRI amortizados ou resgatados será feito por meio dos procedimentos adotados pela B3, para os CRI custodiados eletronicamente na B3 e, nas demais hipóteses, por meio do Banco Liquidante.

7.4. Acompanhamento de Eventos: O acompanhamento dos eventos de Amortização Extraordinária Compulsória das Debêntures, de Resgate Antecipado das Debêntures e dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures, que estiverem ou não diretamente vinculados ao adimplemento das obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários, serão realizados pela a Emissora ou pelo Agente Fiduciário em caso de assunção transitória da administração do Patrimônio Separado dos CRI, a quem caberá adotar as providências estabelecidas, para essas situações, na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização. Para tanto, a Devedora deverá enviar à Securitizadora os documentos e informações nos prazos previstos na cláusula 7.1.1., da Escritura de Emissão de Debêntures.

CLÁUSULA VIII - GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS

8.1. Garantia Flutuante: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, exceto pelo disposto no item 8.2 abaixo. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

8.2. Garantias: Os CRI contarão com as seguintes garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária; e (iv) Fundo de Reserva.

8.3. Alienações Fiduciárias: Em garantia do pagamento integral e tempestivo das Obrigações Garantidas, a Devedora alienará fiduciariamente os Imóveis Garantia à Emissora, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária.

8.4. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia do pagamento integral e tempestivo das Obrigações Garantidas, a Devedora cederá fiduciariamente à Emissora os Direitos Creditórios, nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária.

8.4.1. Promessa de Cessão Fiduciária: Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia do fiel e integral pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a Devedora, prometeu ceder fiduciariamente à Securitizadora os Direitos Creditórios Futuros, em montante suficiente à manutenção do Índice Mínimo de Garantia, por meio da celebração dos respectivos Termos de Cessão Fiduciária.

8.4.2. A Devedora deverá apresentar à Securitizadora os Direitos Creditórios Futuros, desde que (i) seja necessária a inclusão de Direitos Creditórios Futuros à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, com o objetivo de manter o Índice Mínimo de Garantia, e (ii) tenham sido celebrados novos instrumentos de exploração comercial dos Imóveis Garantia e/ou das atividades neles desenvolvidas, ou tenham sido renovados os instrumentos que deram origem aos Direitos Creditórios, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, sendo certo que o acréscimo de quaisquer Direitos Creditórios Futuros, que decorram dos Imóveis Garantia, à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, independe de prévia aprovação pelos Titulares dos CRI.

8.4.3. Após a celebração dos Termos de Cessão Fiduciária, aplicar-se-ão aos Direitos Creditórios Futuros as disposições e demais regras aplicáveis aos Direitos Creditórios, conforme previstas no Contrato de Cessão Fiduciária, de modo que, uma vez celebrados os Termos de Cessão Fiduciária (i) os Direitos Creditórios Futuros estarão sujeitos à todos os termos e condições constantes do Contrato de Cessão Fiduciária e dos demais Documentos da Operação; e (ii) para todos os fins e efeitos, o termo “Direitos Creditórios” passará a designar a totalidade dos Direitos Creditórios objeto da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, incluindo os Direitos Creditórios Futuros.

8.4.4. Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, em virtude da inclusão dos Direitos Creditórios Futuros à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, desde que tenham sido celebrados os respectivos Termos de Cessão Fiduciária, a Devedora e a Securitizadora celebrarão, semestralmente, aditamentos ao Contrato de Cessão Fiduciária, com o objetivo de consolidar a relação dos Direitos Creditórios constante do Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária.

8.4.5. Observados os termos do item 8.7.3., abaixo, desde que não se verifique qualquer mora ou inadimplemento nas Obrigações Garantidas, observados os eventuais prazos de cura para as obrigações não pecuniárias, os recursos existentes na Conta Arrecadadora, em decorrência dos Direitos Creditórios, serão liberados uma vez por semana, pela Emissora à Devedora, mediante a transferência dos respectivos recursos para a Conta de Livre Movimentação.

8.4.6. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, os recursos existentes na Conta Arrecadadora, bem como os recursos que venham a ser nela depositados, decorrentes dos Direitos Creditórios, não serão de qualquer forma transferidos ou restituídos à Devedora, nos termos do item 8.4.5., acima, até que ocorra a deliberação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia, a respeito da declaração ou não do vencimento antecipado das Debêntures, sem prejuízo das demais hipóteses de retenção de recursos na Conta Arrecadadora previstas nos itens 8.7.2., e 8.7.3., abaixo.

8.5. Fundo de Reserva: O Fundo de Reserva em montante inicial equivalente a R\$ 709.712,46 (setecentos e nove mil setecentos e doze reais e quarenta e seis centavos), constituído em favor da Securitizadora, o qual poderá ser utilizado para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI, bem como para o pagamento das despesas vinculadas à Emissão.

8.5.1. O Fundo de Reserva deverá ser equivalente ao somatório dos valores das 03 (três) últimas parcelas vencidas dos CRI (remuneração e amortização de principal) (“Montante Mínimo do Fundo de Reserva”), sendo certo que na primeira Data de Verificação do Fundo de Reserva, conforme definida abaixo, o Montante Mínimo do Fundo de Reserva deverá ser equivalente a R\$ 1.661.397,38 (um milhão seiscientos e sessenta e um mil trezentos e noventa e sete reais e trinta e oito centavos). O Montante Mínimo do Fundo de Reserva será verificado anualmente pela Securitizadora até o dia 8 (oito) de novembro de cada ano (“Data de Verificação do Fundo de Reserva”).

8.5.2. Caso, em qualquer data de pagamento aos Titulares dos CRI, os valores disponíveis na Conta do Patrimônio Separado sejam insuficientes para a satisfação integral dos valores de principal e Remuneração, devidos na respectiva data de pagamento aos Titulares dos CRI, bem como para a satisfação de quaisquer obrigações relacionadas aos CRI, a Securitizadora poderá utilizar os recursos do Fundo de Reserva disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, em montante suficiente para a satisfação integral da referida parcela dos CRI e das obrigações a eles relacionadas.

8.5.3. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, caso, nas respectivas Datas de Verificação do Fundo de Reserva, nos termos do item 8.5.1., acima, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva, a Securitizadora poderá (i) exigir que a Devedora recomponha o Fundo de Reserva com recursos próprios, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição, os quais serão utilizados para cálculo do Montante Mínimo do Fundo de Reserva, e/ou (ii) caso a Devedora não recomponha o Fundo de Reserva nos termos do item “i”, acima, utilizar os recursos da arrecadação dos Direitos Creditórios para recompor o Montante Mínimo do Fundo de Reserva.

8.5.4. A recomposição do Montante Mínimo do Fundo de Reserva, pela Devedora, na forma prevista no item 8.5.3., “i”, acima, dar-se-á mediante o envio de prévia notificação pela Securitizadora, demonstrando o cálculo e informando o montante que a Devedora deverá recompor do Fundo de Reserva, o qual deverá ser transferido pela Devedora à Conta do Patrimônio Separado, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados a partir do recebimento da referida notificação.

8.5.5. Os recursos mantidos no Fundo de Reserva serão investidos pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, nos Investimentos Permitidos. Os recursos que excederem o volume necessário para cumprir com o Montante Mínimo do Fundo de Reserva deverão ser transferidos pela Securitizadora à Devedora, na Conta de Livre Movimentação, em até 1 (um) Dia Útil da Data de Verificação do Fundo de Reserva, desde que não esteja em curso um inadimplemento de quaisquer obrigações relacionadas aos CRI.

8.5.6. Caso, quando da liquidação integral dos CRI, e do cumprimento integral da totalidade das obrigações a eles relacionadas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Reserva, a Securitizadora deverá transferir o respectivo montante à Devedora, na Conta de Livre Movimentação, líquido de tributos, taxas e encargos, no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis contados do termo de quitação e liberação do Regime Fiduciário pelo Agente Fiduciário dos CRI.

8.5.7. Os recursos do Fundo de Reserva (i) estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário, (ii) integrarão o Patrimônio Separado, e (iii) serão aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, nos Investimentos Permitidos. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações nos Investimentos Permitidos, conforme previsto no item 8.5.5., acima, 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. Todos os valores restantes no Fundo de Reserva após a liquidação integral dos CRI e pagamento integral das Obrigações Garantidas deverão ser revertidos à Devedora, ressalvado à Emissora os benefícios fiscais destes rendimentos, mediante transferência para a Conta de Livre Movimentação.

8.6. Índices: A partir da data de emissão das Debêntures, a Securitizadora fará o levantamento dos Índices, a serem calculados nas periodicidades descritas nos itens 8.7. e 8.10., deste Termo de Securitização, em cada Data de Verificação, utilizando como base, conforme o caso, os relatórios enviados pela Devedora, bem como os balancetes trimestrais, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano e as demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora.

8.7. Índice de Garantia: O Índice de Garantia será apurado mensalmente pela Securitizadora, sendo certo que, caso, em qualquer Data de Verificação, o Índice de Garantia seja inferior a 1,20 (um inteiro e dois décimos) ("Índice Mínimo de Garantia"), a Devedora ficará obrigada a recompor o Índice Mínimo de Garantia por meio da adoção dos procedimentos a seguir descritos, desde que previamente deliberado pelos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia convocada na forma e nos prazos previstos neste Termo de Securitização: (i) reforço da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, mediante a apresentação, pela Devedora à Securitizadora, de novos Direitos Creditórios que serão submetidos à aprovação dos Titulares dos CRI, sendo certo que para a recomposição do Índice Mínimo de Garantia, na modalidade prevista neste inciso "i", a Devedora poderá apresentar direitos creditórios por ela titulados, decorrentes da exploração e/ou das atividades desenvolvidas em quaisquer imóveis de sua propriedade; ou (ii) Amortização Extraordinária Compulsória das Debêntures, em montante a ser definido pelos Titulares dos CRI reunidos em assembleia, suficiente à recomposição do Índice Mínimo de Garantia, a qual deverá ocorrer no prazo de até 05 Dias Úteis contados do recebimento, pela Devedora, de notificação da Securitizadora informando a respeito da deliberação dos titulares dos CRI e do montante a ser pago a título de Amortização Extraordinária Compulsória das Debêntures.

8.7.1. Na hipótese do inciso "i", do item 8.7., acima, a Devedora deverá realizar o reforço de garantia da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de recebimento de notificação da Securitizadora neste sentido.

8.7.2. Para os fins de apuração do Índice de Garantia, pela Securitizadora, a Devedora deverá a encaminhar, à Securitizadora, até o Dia Útil imediatamente anterior a cada Data de Verificação, relatório contendo a descrição individualizada da totalidade dos Direitos Créditos efetivamente recebidos e pagos na Conta Arrecadadora no mês imediatamente anterior a cada Data de Verificação. Caso o não envio do relatório, pela Devedora, impeça a apuração do Índice de Garantia na respectiva Data de Verificação, os recursos constantes da Conta Arrecadadora não serão de qualquer forma transferidos ou restituídos à Devedora, nos termos do item 8.4.5., acima, até que a Devedora forneça à Emissora dados suficientes à apuração do Índice de Garantia.

8.7.3. Caso, em qualquer Data de Verificação, com base nas informações apuradas pela Securitizadora, não tenha sido observado o Índice Mínimo de Garantia, os recursos efetivamente pagos e recebidos na Conta Arrecadadora, decorrentes dos Direitos Creditórios, não serão de qualquer forma transferidos ou restituídos à Devedora, nos termos do item 8.4.5., acima, até que a Devedora realize os procedimentos descritos no

item 8.7., acima, em conformidade com as deliberações dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia.

8.8. Índice de Alavancagem Máxima: Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá manter o Índice de Alavancagem Máxima inferior a 4,0 (quatro inteiros) até dezembro de 2019 ("Data de Referência Alavancagem"), e inferior a 3,5 (três inteiros e cinco décimos) após a Data de Referência Alavancagem, conforme apuração realizada na periodicidade descrita no item 8.10., abaixo.

8.9. Índice de Cobertura de Juros Mínimo: Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá manter o Índice de Cobertura de Juros Mínimo superior a 2,0 (dois inteiros) até dezembro de 2019 ("Data de Referência Cobertura de Juros"), e superior a 2,5 (dois inteiros e cinco décimos) após a Data de Referência Cobertura de Juros, conforme apuração realizada na periodicidade descrita no item 8.10., abaixo.

8.10. Apuração: O Índice de Alavancagem Máxima e o Índice de Cobertura de Juros Mínimo serão apurados trimestralmente conforme balancetes intermediários, a serem enviados pela Devedora em até 45 (quarenta e cinco) dias após o término de cada trimestre, e anualmente conforme demonstrações financeiras auditadas pelas empresas elencadas na alínea "a" do item 7.1.1., da Escritura de Emissão de Debêntures, quais sejam PricewaterhouseCoopers, Deloitte, KPMG ou Ernst & Young, a serem enviadas em até 120 (cento e vinte) dias após o término do ano fiscal. O Índice de Alavancagem Máxima e o Índice de Cobertura de Juros Mínimo serão sempre medidos em bases consolidadas, com base nos resultados dos últimos 12 (doze) meses, e suas medições deverão ser acompanhadas da memória de cálculo, a serem enviadas pela Devedora à Securitizadora, compreendendo todas as rubricas necessárias para obtenção dos respectivos quocientes, se reservando a Securitizadora ao direito de solicitar todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários à Devedora, tendo esta o prazo de 02 (dois) Dias Úteis para responder os eventuais esclarecimentos solicitados pela Securitizadora.

8.10.1. Caso seja verificada a não manutenção do Índice de Alavancagem Máxima no período correspondente a um trimestre, não será configurado o Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, conforme previsto na alínea "v" do item 6.1., da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que (i) haja o reenquadramento, nos termos do item 8.8., acima, na medição realizada no trimestre imediatamente posterior, e (ii) não tenham ocorrido dois eventos de não manutenção do Índice de Alavancagem Máxima, sucessivos ou não, em período correspondente a 18 (dezoito) meses. Caso a não manutenção do Índice

de Alavancagem Máxima ocorra na publicação das demonstrações financeiras auditadas (balanço anual), para atestar o reenquadramento nos termos do item 8.8., acima, no trimestre subsequente, a Devedora deverá apresentar em conjunto das demonstrações financeiras um parecer do auditor responsável (revisão limitada) sobre as métricas contábeis e sobre o Índice de Alavancagem Máxima.

8.11. Envio de Informações ao Agente Fiduciário: A Securitizadora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário os resultados de cada verificação do Índice de Garantia, Índice de Alavancagem Máxima e Índice de Cobertura de Juros Mínimo, em até 02 (dois) Dias Úteis de cada Data de Verificação, para fins de acompanhamento da observância, pela Securitizadora e Devedora, da manutenção dos Índices.

8.12. Datas de Verificação do LTV: A Securitizadora realizará as verificações do LTV em periodicidade anual, no dia 15 de outubro de cada ano ("Data de Verificação do LTV"), sendo que o primeiro cálculo será realizado em 15 de outubro de 2020 ("Primeira Verificação"), a ser calculado com base no saldo devedor das Debêntures e das debêntures da 2ª série da 2ª emissão da Devedora na Data de Verificação do LTV, e em laudo de avaliação emitido por um Avaliador Autorizado.

8.12.1. Caso, a partir da Primeira Verificação, observado o quanto disposto nos itens abaixo, o LTV seja superior a 70% (setenta por cento), a Securitizadora deverá convocar, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, conforme previsto na alínea "z", do item 6.1., da Escritura de Emissão de Debêntures.

8.13. Requisitos do Laudo de Avaliação: O laudo de avaliação dos Imóveis Garantia, o qual será arcado e providenciado pela Devedora, deverá: (i) ser elaborado de acordo com as normas técnicas emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas vigentes na data de sua celebração; (ii) prever o Valor de Liquidação Forçada dos Imóveis Garantia; (iii) ser entregue à Securitizadora com até 10 (dez) dias de antecedência da Data de Verificação do LTV; e (iv) ter como data base de referência (data de emissão do laudo), até o terceiro mês imediatamente anterior à Data de Verificação do LTV (exemplificativamente, na Primeira Verificação, a data base de referência poderá ser, no máximo, julho de 2020).

8.14. Divergência sobre Valores dos Imóveis Garantia: Adicionalmente, a partir da Primeira Verificação, caso a Securitizadora entenda que os valores de avaliação dos Imóveis Garantia, apresentados no laudo, não refletem as condições de mercado de forma adequada, a Securitizadora poderá, mediante a escolha, pela Devedora, de outro Avaliador Autorizado, solicitar a elaboração de novo laudo em até 30 (trinta) dias após a Data de Verificação do LTV, às expensas da Securitizadora com recursos do Fundo de Reserva. Neste caso, o valor de avaliação dos Imóveis Garantia para fins da verificação do LTV será a média simples dos dois laudos.

8.15. Envio de Informações ao Agente Fiduciário: A Securitizadora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário os resultados de cada verificação anual do LTV, em até 02 (dois) Dias Úteis de cada Data de Verificação do LTV, para fins de acompanhamento da observância, pela Securitizadora e Devedora, da manutenção do LTV.

8.16. Compartilhamento da Conta Arrecadadora e das Garantias: A Conta Arrecadadora e as Garantias, incluindo o produto da excussão das Garantias, serão compartilhadas proporcionalmente, em favor Titulares de CRI e dos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto da 121ª Série, da 1ª Emissão da Securitizadora.

8.16.1. Os Titulares de CRI são credores e beneficiários da Conta Arrecadadora e das Garantias em conjunto com os titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 121ª Série, da 1ª Emissão da Securitizadora, não solidários, não subordinados e em igualdade de condições (*pari passu*) das Garantias e da Conta Arrecadadora, na proporção dos créditos representados pelos certificados de recebíveis imobiliários em circulação que cada um deles é titular (“Parte Ideal”).

8.16.2. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares de CRI da 121ª Série, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular, quaisquer:

(i) valores que, considerando os montantes pagos ou não aos outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários, sejam superiores à sua respectiva Parte Ideal;

(ii) valores recebidos da Emissora ou da Devedora ou de terceiros, em pagamento das obrigações assumidas pela Emissora ou pela Devedora, quando qualquer um dos demais titulares de certificados de recebíveis imobiliários deixar de receber sua Parte Ideal;

(iii) valores recebidos em razão da execução extrajudicial ou judicial das Garantias para o pagamento das obrigações decorrentes dos certificados de recebíveis imobiliários; ou

(iv) bens, direitos, benefícios e privilégios decorrentes dos CRI e dos certificados de recebíveis imobiliários da 121ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora e das Garantias, auferidos pelos respectivos titulares de certificados de recebíveis imobiliários e/ou pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, no exercício de seus mandatos ou atuando em nome próprio, conforme o caso.

8.16.3. Em caso de recebimento de valores decorrentes da excussão das Garantias, a Emissora será responsável por: (i) calcular o valor a que tem direito cada titular de certificados de recebíveis imobiliários, na proporção de sua Parte Ideal, na forma de cada termo de securitização; (ii) notificar todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários a respeito do recebimento de tais recursos e o valor a que têm direito, de acordo com o cálculo realizado nos termos do item “i” acima; e (iii) realizar o repasse dos valores aos Titulares do CRI e aos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários da 121ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora.

8.17. Cascata de Pagamentos: Os CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior (“Cascata de Pagamentos”):

- a) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;
- b) Juros Remuneratórios dos CRI;
- c) Amortização dos CRI, conforme tabela vigente;
- d) Amortização Extraordinária, se houver;
- e) Recomposição do Fundo de Reserva; e
- f) Encargos moratórios eventualmente incorridos, nos termos do item 18.3., abaixo.

CLÁUSULA IX - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Regime Fiduciário: Nos termos previstos pela Lei nº 9.514, será instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e sobre as Garantias a eles vinculadas, bem como sobre quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado, na Conta Arrecadadora e no Fundo de Reserva.

9.2. Separação Patrimonial: Os Créditos do Patrimônio Separado, as Garantias a eles vinculadas, bem como quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado, na Conta Arrecadadora e no Fundo de Reserva, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 11, da Lei nº 9.514.

9.2.1. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, pelas Garantias a eles vinculadas, bem como por quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado, na Conta Arrecadadora e no Fundo de Reserva.

9.2.2. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haverem seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado, das Garantias a eles vinculadas, bem como de quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado, na Conta Arrecadadora e no Fundo de Reserva.

9.2.3. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora convocar Assembleia Geral para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

9.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado: Os Créditos do Patrimônio Separado: (i) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

9.4. Investimentos Permitidos: Todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos. Todos os Investimentos Permitidos deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a

realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Permitidos pertencerão com exclusividade à Securitizadora.

9.4.1. 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.

9.5. Administração do Patrimônio Separado: Observado o disposto nesta Cláusula IX, a Emissora, em conformidade com a Lei nº 9.514: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras.

9.5.1. A Emissora somente responderá pela insuficiência ou pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.5.2. A Emissora fará jus ao recebimento de uma taxa de administração no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por mês, atualizada anualmente pela variação acumulada do IGP-M/FGV, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die* se necessário (“Taxa de Administração”).

9.5.3. Nos termos do Contrato de Cessão, a Taxa de Administração será custeada pela Devedora, e será paga mensalmente, sendo a primeira parcela paga em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

9.5.4. A Taxa de Administração deixará de ser devida após a liquidação integral ou resgate antecipado dos CRI, exceto caso ainda existam quaisquer valores devidos para a Emissora ou caso a Emissora, mesmo após a liquidação integral ou resgate antecipado dos CRI, ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso a Devedora não realize o pagamento da Taxa de Administração, ou ainda, os recursos do Patrimônio Separado, não

sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de em um segundo momento se reembolsarem com o(s) devedor(es) dos Créditos Imobiliários após a realização do Patrimônio Separado.

9.5.5. A Taxa de Administração será acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: (i) ISS, (ii) PIS, (iii) COFINS, (iv) CSSL e (v) IRRF, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente.

9.5.6. Observado que todas as despesas relacionadas aos CRI e à Oferta Restrita serão de responsabilidade da Devedora, o Patrimônio Separado ressarcirá a Emissora das despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, quais sejam, notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, assessoria legal, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar os Créditos Imobiliários. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

9.5.7. No caso de inadimplemento ou de reestruturação das condições da oferta após a emissão, serão devidas, adicionalmente, o valor de R\$ 600,00 (seiscentos) por hora-homem de trabalho dedicado à (i) execução das garantias, (ii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas; (iii) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas, mensalmente, 10 (dez) dias após comprovação da entrega, pela Emissora de “relatório mensal de horas”. Entende-se por reestruturação das condições da oferta os eventos relacionados a (A) alteração (i) dos prazos de pagamento e remuneração, (ii) das condições relacionadas ao vencimento antecipado, e (iii) outras condições previstas nos Documentos da Operação, bem como validação (B) de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos documentos da operação. Os eventos relacionados a amortização não são considerados reestruturação.

CLÁUSULA X - DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

10.1. Declarações da Emissora: Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização, nos demais Documentos da Operação, a Emissora, neste ato declara e garante que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais documentos que amparam a Emissão têm poderes estatutários ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

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

(v) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(vi) exceto conforme informado em seu formulário de referência, não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(vii) é e será responsável pela existência dos Créditos Imobiliários nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;

(viii) é e será legítima e única titular do lastro dos CRI;

(ix) o lastro dos CRI encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a

existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

(x) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;

(xi) não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei 7.492, de 16 de junho de 1986, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei 9.613, de 3 de março de 1998;

(xii) a Emissora, suas controladas e suas controladoras atuam em conformidade e se comprometem a cumprir, na realização de suas atividades, as disposições das Leis Anticorrupção; e

(xiii) conforme declarado pela Devedora no Contrato de Cessão, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis Garantia.

10.2. Obrigações Adicionais da Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

(i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

(ii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

(iii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:

(a) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados

ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

(b) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora, nos termos da legislação vigente;

(c) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

(d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e

(e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora, que guarde relação ou possa impactar de alguma forma esse CRI, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

(iv) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;

(v) providenciar a retenção e o recolhimento dos tributos incidentes sobre as quantias pagas aos Titulares dos CRI, na forma da lei e demais disposições aplicáveis;

(vi) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;

(vii) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;

(viii) não realizar negócios ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(ix) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(x) comunicar, em até 3 (três) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xi) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;

(xiii) manter:

(a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;

- (c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal; e
- (d) atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela B3;
- (xiv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xv) fornecer aos titulares dos CRI e/ou ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xvi) caso entenda necessário, a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, exceto Agente Fiduciário e a Emissora, exceto se por anuência dos investidores por meio de Assembleia Geral ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração dos CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento;
- (xvii) informar e enviar organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM; O referido organograma de grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, o controle comum, as coligadas e integrantes do bloco de controle, no encerramento de cada exercício social;
- (xviii) calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI;
- (xix) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado, evento de vencimento antecipado e outros que possam impactar nos CRI, na mesma data de sua ciência;

(xx) fornecer ao Agente Fiduciário relatório gestão nos prazos indicados na Cláusula 10.6 abaixo;

(xxi) contratar instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de escriturador e liquidante dos CRI; e

(xxii) fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos, exceto nas hipóteses em que tais verbas sejam consideradas como Despesas do Patrimônio Separado.

10.3. Obrigações Legais: Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória:

(i) a elaboração de balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;

(ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período; e

(iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário.

10.4. Responsabilidade da Emissora: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas ao Agente Fiduciário e aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, tendo contratado assessor legal para a elaboração de opinião legal para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência e correção das informações disponibilizadas aos investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

10.5. Notificação pela Emissora: A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

10.6. Acesso aos Relatórios: Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários. O Agente Fiduciário receberá

os relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários da Emissora, conforme o caso, mensalmente, até o 20º (vigésimo) Dia Útil de cada mês, referentes ao mês imediatamente anterior.

10.6.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- (a) data de emissão dos CRI;
- (b) data de vencimento final dos CRI;
- (c) saldo devedor dos CRI;
- (d) valor unitário dos CRI
- (e) critério de reajuste dos CRI;
- (f) valor pago aos Titulares dos CRI no mês;
- (g) valor recebido da Devedora;
- (h) saldo da Conta do Patrimônio Separado e sua movimentação no mês;
- (i) o Montante Mínimo do Fundo de Reserva mantido na conta da operação;
- (j) o Índice de Garantia, Índice de Alavancagem Máxima, Índice de Cobertura de Juros Mínimo e o LTV previstos nos documentos da emissão; e
- (k) rol das garantias prestadas à Emissão.

CLÁUSULA XI - DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. Agente Fiduciário: A Emissora nomeia o Agente Fiduciário da Emissão, que formalmente aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo de Securitização, representar os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI.

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

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida, conforme § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução CVM nº 583, conforme disposto na declaração descrita no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (vii) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (viii) ter verificado a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo, sendo certo que verificará a regularidade da constituição das Garantias e dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização (a) a ata de assembleia geral extraordinária da Devedora deverá ser registrada na competente Junta Comercial no que se refere a aprovação societária relativa a emissão das Debêntures; (b) as Alienações Fiduciárias de Imóveis não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registradas nos competentes Cartórios de Registros de Imóveis e na Junta Comercial no que se refere a aprovação societária relativa a outorga de garantia, bem como o Imóvel Ribeirão Preto encontra-se, na Data de Emissão dos CRI, alienado fiduciariamente em favor do Banco ABC Brasil S.A., conforme descrito no fator de risco “Risco do não registro das Alienações Fiduciárias de Imóveis e da Cessão Fiduciária”; (c) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios não se encontra

constituída e exequível, uma vez que deverá ser registrada nos competentes Cartórios de Títulos e Documentos e na Junta Comercial no que se refere a aprovação societária relativa a outorga de garantia, conforme descrito no fator de risco “Risco do não registro das Alienações Fiduciárias de Imóveis e da Cessão Fiduciária”, constante da cláusula XVII deste Termo; e (d) com base no valor atribuído pelas partes nos Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis Garantia, é suficiente em relação ao saldo devedor desta Emissão; (e) com base nas características do Contrato de Cessão Fiduciária, as referidas garantias poderão ser suficientes, para fins de pagamento do saldo devedor desta Emissão, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Alienações Fiduciárias de Imóveis e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, o produto decorrente de tal execução será suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI e aos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários da 121ª série da 1ª emissão da Securitizadora, objeto de compartilhamento nos termos do item 8.16., deste Termo de Securitização, dadas as peculiaridades dessa modalidade de garantia. Desta forma, na data de assinatura do presente Termo existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão das Garantias caso as condições acima não sejam implementadas. Os prazos para o registro da garantia real estão previstos no respectivo instrumento de garantia, e, após a obtenção e comprovação do respectivo registro nos competentes cartórios, estará efetivamente constituída e exequível a garantia; e

(ix) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Instrução CVM nº 583, tratamento equitativo a todos os titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários de eventuais emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários realizadas pela Emissora em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

11.2.1. Além do relacionamento decorrente: (i) da presente Oferta Restrita; e (ii) do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, o Agente Fiduciário não mantém relacionamento com a Emissora ou outras sociedades de seu grupo econômico que o impeça de atuar na função de agente fiduciário da presente Emissão. As outras emissões de títulos e valores mobiliários que o Agente Fiduciário atua nesta função para a Emissora, encontram-se descritas e caracterizadas no Anexo VIII deste Termo.

11.3. Início das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até

que todas as obrigações decorrentes da Emissão tenham sido efetivamente liquidadas ou até sua efetiva substituição.

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

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os titulares dos CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia para deliberar sobre a sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Alienações Fiduciárias de Imóveis e a consistência das demais informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados na Custodiante, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;

- (ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações das condições dos CRI;
- (x) verificar a regularidade da constituição das garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, conforme o caso, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
- (xi) examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando a sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xii) intimar, conforme o caso, a Emissora e a Devedora a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Devedora;
- (xiv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (xv) convocar, quando necessário, a assembleia de titulares dos CRI, através de anúncio publicado, pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;
- (xvi) comparecer à assembleia de titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xvii) manter atualizada a relação dos titulares dos CRI e seus endereços;
- (xviii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xix) observada a hipótese prevista no item 13.1., abaixo, comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo obrigações relativas às Alienações Fiduciárias de

Imóveis, à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares dos CRI e que estabelecem condições 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, no prazo de 07 (sete) Dia Útil a contar da sua ciência;

(xx) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, incluindo a execução das Alienações Fiduciárias de Imóveis e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, caso a Emissora não faça;

(xxi) exercer, na hipótese de insolvência em relação às obrigações da Emissora contraídas em razão desta Emissão, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;

(xxii) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

(xxiii) informar à Devedora e à Emissora o recebimento de quaisquer ofícios emitidos pela CVM ou demais órgãos reguladores, inclusive a eventual solicitação do envio da comprovação da destinação de recursos das Debêntures, em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento do respectivo ofício; e

(xxiv) elaborar anualmente relatório anual e divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 04 (quatro) meses após o encerramento do exercício social da Emissora, o qual deverá conter, no mínimo as informações do anexo 15 da Instrução CVM nº 583.

11.4.1. A Emissora obriga-se a, no que lhe for aplicável, tomar todas as providências necessárias de forma que o Agente Fiduciário possa cumprir suas obrigações acima, quando aplicável.

11.4.2. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos titulares dos CRI, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM nº 583.

11.5. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Devedora ou da Emissora por meio do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização (i) o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) referente a implantação sendo que o primeiro pagamento ocorrerá até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI, e (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo que o primeiro pagamento ocorrerá até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI e os demais nas mesmas datas dos anos subsequentes.

11.5.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Securitizadora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das Garantias, fluxo, condições e prazos de pagamento, remuneração, condições relacionadas às hipóteses de recompra compulsória e/ou facultativa (se houver), integral ou parcial (se houver), de amortização antecipada facultativa ou compulsória, resgate antecipado facultativo ou compulsório, vencimento antecipado, liquidação do Patrimônio Separado e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos documentos da oferta, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

11.5.1.1. Observado o disposto nas cláusulas 11.5. e 11.5.1., acima, a remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, quais sejam, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição

etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pela Devedora ou pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas previamente, por escrito.

11.5.2. Caso a Devedora ou a Emissora por meio do Patrimônio Separado atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 11.5., acima, estará sujeita a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IGP-M/FGV, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

11.5.3. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da Data de Emissão pela variação acumulada positiva do IGP-M/FGV, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, conforme previsto neste Termo de Securitização.

11.5.4. A remuneração definida acima, será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas.

11.5.5. As parcelas encontram-se acrescidas de (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS), (iv) CSSL, (v) IRRF, e (vi) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.6. Despesas do Agente Fiduciário: Observado o disposto na cláusula 11.5.1. e 11.5.1.1., acima, a Devedora ou o Patrimônio Separado, conforme o caso, ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas com cartórios, publicações, notificações, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, despesas com *conference calls*, contatos telefônicos, extração de certidões, despesas de transportes, alimentação, viagens e estadias por ele incorridas, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses

dos titulares dos CRI ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 10 (dez) Dias Úteis após a entrega à Emissora de cópia dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

11.6.1. O Agente Fiduciário fica desde já ciente e concorda com o risco de não ter tais despesas reembolsadas caso não tenham sido previamente aprovadas e realizadas em discordância com (i) critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações comerciais do gênero, e (ii) a função fiduciária que lhe é inerente.

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

11.7.1. A Assembleia Geral será convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada pelos Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do termo final do prazo referido no item acima, caberá à Emissora efetuar-la. Em casos excepcionais, a CVM poderá proceder à convocação da Assembleia Geral para escolha do novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

11.7.2. A substituição do Agente Fiduciário deve ser encaminhada à CVM, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados do registro do aditamento ao presente Termo de Securitização junto à Custodiante.

11.7.3. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Geral.

11.7.4. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

11.8. Despesas em Caso de Inadimplemento da Emissora: Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, em caso de inadimplemento da Emissora ou a Devedora, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas por estes. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante dos titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora ou da Devedora permanecer em atraso com relação ao pagamento dos CRI por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

11.9. Outras Despesas: As despesas que forem consideradas como de responsabilidade da Emissora que venham a ser honradas pelo Patrimônio Separado continuarão como de responsabilidade destas e deverão ser ressarcidas, podendo ser cobradas pelos titulares dos CRI judicial ou extrajudicialmente.

11.10. Responsabilidade do Agente Fiduciário: 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 caibam mais recursos.

11.11. Assunção 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.

11.11.1. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se a tão-somente agir em conformidade com as instruções que

lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos mesmos e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 583, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

11.12. Validade dos Atos do Agente Fiduciário: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os titulares dos CRI ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral, salvo em relação aos atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que, por exigência legal ou regulamentar, devem ser praticadas independente de aprovação dos titulares dos CRI.

CLÁUSULA XII - ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI

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

12.2. Competência de Convocação: A Assembleia Geral dos titulares dos CRI poderá ser convocada:

- (a) pelo Agente Fiduciário;
- (b) pela Emissora;
- (c) pela CVM; ou
- (d) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

12.3. Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias, ou no prazo mínimo permitido pela lei, em um jornal de grande circulação, observado o item 15., abaixo, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo

menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válida as deliberações tomadas de acordo com o disposto no item 12.8., infra.

12.4. Presidência da Assembleia Geral: A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes, ou seu representante, no caso de haver somente pessoas jurídicas.

12.5. Participação de Terceiros na Assembleia Geral: Sem prejuízo do disposto no item 12.6 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.6. Participação do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares dos CRI nas decisões relativas à administração, caso necessário.

12.7. Direito de Voto: A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do Artigo 126 da Lei nº 6.404.

12.7.1. Tendo em vista que somente os CRI em Circulação terão direito a voto, fica estabelecido que o valor dos CRI que não sejam CRI em Circulação será deduzido do valor total dos créditos para fim de verificação de quóruns de instalação e deliberação, ressalvado a esses Titulares dos CRI, contudo, o direito de serem convocados e de comparecerem a quaisquer Assembleias Gerais.

12.8. Deliberações da Assembleia Geral: As deliberações das Assembleias Gerais serão tomadas por Titulares dos CRI que representem no mínimo 51% (cinquenta e um por cento) dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, serão consideradas existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a Emissora e a todos os Titulares dos CRI.

12.8.1. As alterações relativas (i) às datas de amortização e às datas de remuneração dos CRI, (ii) ao prazo de vencimento dos CRI, (iii) aos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures; (iv) às hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória das Debêntures

previstas na Escritura de Emissão de Debêntures; (v) às hipóteses de Resgate Antecipado das Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, e (vi) às Garantias, deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem no mínimo 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação.

12.8.1.1. As deliberações relativas (i) não declaração de vencimento antecipado das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) às despesas da Emissora, não previstas neste Termo; (iii) às novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste; (iv) à substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; e (v) à escolha da entidade que substituirá a Emissora deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem no mínimo 51% (cinquenta e um por cento) dos CRI em Circulação

12.8.2. As alterações relativas à (i) remuneração e amortização dos CRI; e (ii) direito de voto dos titulares dos CRI e alterações de quóruns da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem a totalidade dos CRI em Circulação.

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

CLÁUSULA XIII - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Assembleia Geral para Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos de liquidação do Patrimônio Separado poderá ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência, uma Assembleia Geral para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado:

- (i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de aut falência pela Emissora;
- (iv) não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstos nos instrumentos celebrados com os prestadores de serviço da Emissão, tais como Agente Fiduciário, Banco Liquidante, Custodiante e Agente Escriturador dos CRI, desde que, comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo instrumento aplicável;
- (v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 10 (dez) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora; e
- (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 02 (dois) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado.

13.2. Forma de Convocação: A Assembleia Geral mencionada no item 13.1., acima, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

13.2.1. Caso a Assembleia Geral a que se refere o item 13.2 acima não seja instalada, o Agente Fiduciário deverá liquidar o Patrimônio Separado.

13.3. Forma de Administração do Patrimônio Separado: A Assembleia Geral convocada para deliberar sobre qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado decidirá, por 75% (setenta

e cinco por cento) dos votos dos titulares dos CRI em Circulação, sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado.

13.4. Publicações do Edital: A Assembleia Geral prevista no item 13.1., acima, deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, sendo que a segunda convocação da Assembleia Geral poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação. Ambas as publicações previstas nesta cláusula serão realizadas na forma prevista pela Cláusula XII, acima.

13.5. Matérias de Deliberação: Em referida Assembleia Geral, os Titulares dos CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

13.6. Forma de Liquidação: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado e respectivas Garantias aos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

13.6.1. Não obstante, nas hipóteses acima de liquidação do Patrimônio Separado, uma vez destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora (i) administrar os Créditos do Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, bem como de suas respectivas garantias, caso aplicável, (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização e de acordo com a Cascata de Pagamentos, e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

13.7. Realização dos Direitos dos Titulares dos CRI: A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos Créditos do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 11 da Lei nº 9.514, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

CLÁUSULA XIV - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Despesas do Patrimônio Separado: Serão de responsabilidade da Devedora, conforme obrigação por ela assumida nos termos do Contrato de Cessão, ou da Emissora, com recursos do Fundo de Reserva, em adição aos pagamentos de Amortização Programada dos CRI, Remuneração e demais pagamentos previstos neste Termo ("Despesas"), conforme o caso:

- (i) as despesas com a gestão, realização e administração do Patrimônio Separado e na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, o pagamento da Taxa de Administração;
- (ii) as despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como instituição custodiante e registrador da CCI, empresa de arquivo/guarda de documentos; Securitizadora, servicer, agente escriturador, banco liquidante, câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação;
- (iii) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos do Patrimônio Separado;
- (iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos do Patrimônio Separado;
- (v) honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização; X
- (vi) despesas com B3 ou qualquer outra câmara de custódia e liquidação onde a CCI e os CRI venham a ser registrados, bem como as despesas relacionadas ao registro da oferta dos CRI na ANBIMA, nos termos do art. 1º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários; X
- (vii) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado; ✓

(viii) despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

(ix) despesas com a publicação de atos societários da Emissora e necessárias à realização de Assembleias Gerais, na forma da regulamentação aplicável;

(x) honorários de advogados fixados em juízo, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;

(xi) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;

(xii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(xiii) os custos e despesas relativas à execução e à excussão das Garantias e a retificação do registro da CCI e dos CRI na B3, quando necessário;

(xiv) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização; e

(xv) quaisquer custos e despesas relativos à movimentação dos Documentos da Operação, e/ou à providências para a efetivação dos registros necessários, incluindo, mas não se limitando a despesas com envio de documentos, courier, correios, taxas e emolumentos cartorários (tabelionato de notas, registro de títulos e documentos, e registro de imóveis).

14.1.1. Independentemente de qualquer outra disposição deste Termo de Securitização, em caso de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, e não recomposição pela Devedora, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre o aporte de

recursos pelos titulares dos CRI para arcar com as Despesas e/ou sobre a liquidação do respectivo Patrimônio Separado, observando os procedimentos do artigo 14 da Lei nº 9.514, devendo respeitar o estabelecido na Cláusula XIII, acima.

14.2. Despesas com Tributos: Constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, que não incidem no Patrimônio Separado, os tributos previstos na Cláusula XVI, abaixo.

CLÁUSULA XV - COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

15.1. Comunicações: Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos nos termos deste Termo de Securitização deverão ser feitos por escrito (ou por *fax* ou por mensagem eletrônica - *email*) e serão considerados válidos (a) conforme comprovados por meio de recibo assinado pelo destinatário, da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de envio por fac-símile ou entrega de correspondência, por meio do relatório de transmissão ou comprovante de entrega; ou (b) quando realizadas por mensagem eletrônica (*e-mail*), desde que o remetente receba confirmação do recebimento do *e-mail*. Deverão ser endereçados da seguinte forma:

Para a Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, conjunto 52

São Paulo - SP

CEP 01451-902

At.: Marcos Ribeiro do Valle Neto ou Gerência de Backoffice

Telefone: (11) 3074-4900

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

Para o Agente Fiduciário

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

Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 - parte

São Paulo - SP

CEP 04.534-004

At.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Telefone: (21) 3514-0000

Fax: (21) 3514-0099

E-mail: ger1.agente@oliveiratrust.com.br

15.1.1. A mudança, pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito ao outro.

15.2. Publicações: Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares dos CRI deverão ser veiculados, na forma de aviso, no jornal de grande circulação geralmente utilizado pela Emissora para publicação de seus atos societários, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 5 (cinco) dias antes da sua ocorrência.

15.3. Divulgação aos Titulares dos CRI: A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto neste item não inclui “atos e fatos relevantes”, que deverão ser divulgados na forma prevista na Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada.

15.4. Demais Informações Periódicas: As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema da CVM de envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

CLÁUSULA XVI - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

16.1. Tratamento Tributário: Serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI:

Imposto de Renda

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

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os

rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias.

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

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a investidores pessoa física ou pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil (“RFB”), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

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

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

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

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Nas operações com certificados de recebíveis imobiliários registrados para negociação na BM&FBOVESPA, a retenção do imposto incidente sobre rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras titulares de contas individualizadas deve ser efetuada por meio do próprio sistema.

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

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

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, como a BM&FBOVESPA, são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a

tributem por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

Imposto sobre Operações Financeiras (“IOF”)

Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 0% (zero por cento). Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que se aplica a alíquota “zero” do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários.

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

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

No tocante à contribuição ao PIS e à COFINS, é importante mencionar que a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas constitui receita financeira. Para as empresas sujeitas ao regime cumulativo (aplicável via de regra para empresas do lucro real), a alteração recente promovida pelo Decreto nº 8.426/2015 revogou o regime de alíquota zero anteriormente vigente e elevou as alíquotas para 0,65% (PIS) e 4% (COFINS) sobre receitas financeiras auferidas a partir de 1º de julho de 2015.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, porém, tais receitas financeiras não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, em razão da revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/09, decorrente da anterior

declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal - STF.

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

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

CLÁUSULA XVII - FATORES DE RISCO

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

RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E AO CENÁRIO ECONÔMICO

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

Na hipótese de a Emissora ser declarada inadimplente com relação à Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos créditos integrantes do Patrimônio Separado. Em

Assembleia Geral, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações da Emissora perante os Investidores.

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

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

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

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

(iv) Política Monetária. O governo federal influencia as taxas de juros praticadas na

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

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

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

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

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

FATORES DE RISCO RELATIVOS À EMISSORA

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

(ii) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora. Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, as Garantias, a Conta Arrecadadora e a Conta do Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, a CCI, as Garantias e os recursos oriundos da Conta Arrecadadora e da Conta do Patrimônio Separado principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá impactar negativamente no retorno de investimento esperado pelo Investidor.

(iii) Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por Certificados de Recebíveis Imobiliários. A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização imobiliária atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive os CRI

vinculado a este Termo de Securitização.

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

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

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

RISCOS RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

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

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

(ii) Capacidade dos respectivos devedores de honrar suas obrigações. A amortização integral dos CRI depende fundamentalmente do pagamento pontual dos Créditos Imobiliários. A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade dos respectivos devedores de honrar com as suas obrigações devendo cada Investidor procurar obter o máximo de informações acerca dos respectivos devedores (incluindo acerca da situação patrimonial e do setor de atuação) antes de optar pelo investimento dos CRI.

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

(iv) Riscos de Insuficiência das Garantias: No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, Emissora terá que iniciar o procedimento de execução judicial das Garantias, as quais são compartilhadas com os certificados de recebíveis imobiliários da 121ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

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

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

(vii) Risco da ocorrência de eventos de inadimplemento ou antecipação dos pagamentos: A ocorrência de qualquer evento de Amortização Extraordinária Compulsória das Debêntures, Resgate Antecipado das Debêntures, vencimento antecipado das Debêntures, bem como de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

(viii) Risco referente ao escopo limitado da auditoria jurídica: Foi realizada auditoria jurídica com o escopo limitado a análise dos aspectos relevantes: (i) dos Imóveis Garantia; e (ii) da Devedora, na qualidade de proprietária de cada um dos Imóveis Garantia. No âmbito da referida diligência legal, de acordo com as premissas, escopo e demais disposições constantes do respectivo relatório de *due diligence*, não foram identificados, pelo assessor jurídico, fatos ou situações que pudessem inviabilizar a Operação, contudo, foram formuladas observações e ressalvas no relatório de auditoria, relacionadas, em sua maioria, a falta de apresentação de documentos solicitados, a existência de processos em face da Devedora, procedimentos administrativos e inconsistências que poderão, eventualmente, impactar de forma mais ou menos relevante a presente Operação.

(ix) Risco do não registro das Alienações Fiduciárias de Imóveis e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Emissão dos CRI, não foram registradas nos cartórios de registro de imóveis as Alienações Fiduciárias de Imóveis, bem como não foi registrada a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos. Adicionalmente, o Imóvel Ribeirão Preto encontra-se alienado fiduciariamente em favor do Banco ABC Brasil S.A., em garantia da Cédula de Crédito Bancário nº 4841618 - Programa BNDES Capital de Giro, emitida pela Devedora, sendo certo que, caso não seja providenciada a liberação da garantia e o cancelamento do ônus existente sobre o Imóvel Ribeirão Preto junto ao Cartório de

Registro de Imóveis competente, não será possível a efetivação do registro da Alienação Fiduciária Ribeirão Preto junto à matrícula do Imóvel Ribeirão Preto. Isto posto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis deverão ser registradas, pela Devedora, nas matrículas dos Imóveis Garantia em até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de emissão das Debêntures, bem como a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios deverá ser registrada nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos, em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de celebração do Contrato de Cessão Fiduciária, de modo que, quando da Data de Emissão dos CRI, as Garantias não estarão constituídas. Dessa forma, caso, após o decurso dos respectivos prazos, as Garantias não venham a ser constituídas, os Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral, deverão deliberar a respeito da declaração do vencimento antecipado ou não das Debêntures o que poderá acarretar o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

(x) Risco de Atraso na Execução das Alienações Fiduciárias de Imóveis: Atualmente a posse dos Imóveis Garantia são de titularidade da Devedora e de determinados terceiros locatários, de modo que, no caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora e início do procedimento de execução judicial das Garantias pela Emissora, os atuais possuidores dos Imóveis Garantia poderão pleitear judicialmente a manutenção de suas respectivas posses. Dessa forma, não há como assegurar que o procedimento de execução das Garantias ocorrerá de maneira célere, sendo certo que eventuais atrasos gerados por este motivo poderão afetar os Titulares dos CRI.

(xi) Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI: As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares dos CRI são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em assembleia geral de Titulares dos CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

(xii) Risco de Compartilhamento das Garantias: Em caso de execução das Garantias constituídas no âmbito desta Emissão, os recursos obtidos deverão ser compartilhados proporcionalmente ao saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários da 121ª Série, da 1ª Emissão da Emissora com os titulares dos CRI objeto das respectivas séries e isto poderá

ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. Deste modo, caso as Garantias sejam objeto de execução, o valor eventualmente obtido poderá não ser suficiente para o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, ocasião em que a Emissora não disporá de outras fontes de recurso para satisfação do crédito do investidor.

(xiii) Risco da Não Notificação dos Devedores dos Direitos Creditórios: Na Data de Emissão dos CRI, conforme consta dos Documentos da Operação não foram notificados os devedores dos Direitos Creditórios, objetos da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. Isto posto, caso não ocorra a devida notificação dos mencionados devedores, informando a respeito da cessão fiduciária dos Direitos Creditórios juntamente com os dados bancários da Conta Arrecadadora para a realização dos pagamentos dos Direitos Creditórios, os Titulares dos CRI poderão ser adversamente afetados, uma vez que os recebíveis esperados em decorrência da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios poderão continuar a ser pagos em conta corrente de titularidade da Devedora.

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

CLÁUSULA XVIII - DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. Relatório de Gestão: Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização. ✕

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

18.3. Mora: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, cujo montante encontre-se depositado na Conta do Patrimônio Separado, para tanto, e não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos ✓

Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

CLÁUSULA XIX - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

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

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

E, por estarem assim justas e contratadas, a Emissora e o Agente Fiduciário assinam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual forma e teor, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo - SP, 19 de outubro de 2018

(restante da página deixada em branco propositalmente)

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 120ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.)



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

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

Nome:
Cargo:

Emissora

Vicente Postiga Nogueira

Nome: RG: 877836
Cargo: CPF: 076.811.148-07

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

Agente Fiduciário

Nome:
Cargo:

Marcelo Takeshi Yano de Andrade
Procurador

Nome:
Cargo:

Bruna Souza Noel
Procuradora

TESTEMUNHAS



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



Nome: Renato Gouveia Borgonove
CPF/MF nº: RG: 19.896.765-2
CPF: 157.716.178-57

ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO, 19 de outubro de 2018			
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	001	TIPO DE CCI			INTEGRAL
1. EMISSOR							
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 09.304.427/0001-58							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894							
COMPLEMENTO	5º andar, cj 52	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01451-902
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ/MF: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, 1052							
COMPLEMENTO	13º andar, sala 132	CIDADE	SP	UF	SP	CEP	04.534-004
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: SUPERFRIO ARMAZÊNS GERAIS S.A.							
CNPJ/MF: 02.060.862/0011-07							
ENDEREÇO: Avenida Braz Olaia Acosta nº 727							
COMPLEMENTO	Sala 2101	CIDADE	Ribeirão Preto	UF	SP	CEP	14026-040
4. GARANTIAS - Não há							
J. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais)							
TÍTULO: 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliária Integral, emitida pela Emissora sob forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão, celebrado entre a Emissora e a Devedora para representar a totalidade das Debêntures da 1ª Série decorrentes do “Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da Superfrio Armazéns Gerais S.A.” firmada em 19 de outubro de 2018, no valor de R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais).							
DESCRIÇÃO:							
IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS ALVO:							
Empreendimento	Matrícula	Cartório					
Garuva (Itapoá)	Matricula nº 3.184	Registro de Imóveis de Garuva					
Cambé	Matricula nº 44.479	Registro de Imóveis de Cambé					
RP5	Matricula nº 134.497	2º Ofício de Imóveis de Ribeirão Preto					
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO							
6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO		9 de novembro de 2018.					

6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL	9 de abril de 2026.
6.3 VALOR PRINCIPAL	R\$ 33.000.000,00
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“ <u>IPCA</u> ”), conforme Escritura de Emissão de Debênture.
7.5 JUROS	As Debêntures farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da Data da Primeira Integralização dos CRI, correspondentes à taxa de 8,95% (oito inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , por dias decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário atualizado não amortizado das Debêntures desde a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou da Data de Vencimento imediatamente anterior, até a data do seu efetivo pagamento, conforme Escritura de Emissão de Debênture.
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Conforme cronograma de pagamentos do anexo I da Escritura de Emissão de Debênture.
6.7. LOCAL DE PAGAMENTO	Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debênture.
6.8 ENCARGOS	Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Debenturista nos termos da Escritura de Emissão de Debênture, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido em atraso e juros de mora calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive) à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.

ANEXO II

DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

Nº Parcela	Datas de Vencimento dos CRI Série 120 ^a	Taxa de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros
Emissão	19/10/18	-	-
1	10/11/18	0,0000%	Sim
2	10/12/18	0,0000%	Sim
3	10/01/19	0,0000%	Sim
4	10/02/19	0,0000%	Sim
5	10/03/19	0,0000%	Sim
6	10/04/19	0,0000%	Sim
7	10/05/19	0,0000%	Sim
8	10/06/19	0,0000%	Sim
9	10/07/19	0,0000%	Sim
10	10/08/19	0,0000%	Sim
11	10/09/19	0,0000%	Sim
12	10/10/19	0,0000%	Sim
13	10/11/19	0,9613%	Sim
14	10/12/19	0,9776%	Sim
15	10/01/20	0,9943%	Sim
16	10/02/20	1,0115%	Sim
17	10/03/20	1,0292%	Sim
18	10/04/20	1,0473%	Sim
19	10/05/20	1,0660%	Sim
20	10/06/20	1,0852%	Sim
21	10/07/20	1,1050%	Sim
22	10/08/20	1,1253%	Sim
23	10/09/20	1,1463%	Sim
24	10/10/20	1,1679%	Sim
25	10/11/20	1,1902%	Sim
26	10/12/20	1,2132%	Sim
27	10/01/21	1,2369%	Sim
28	10/02/21	1,2613%	Sim

29	10/03/21	1,2866%	Sim
30	10/04/21	1,3127%	Sim
31	10/05/21	1,3397%	Sim
32	10/06/21	1,3676%	Sim
33	10/07/21	1,3966%	Sim
34	10/08/21	1,4265%	Sim
35	10/09/21	1,4575%	Sim
36	10/10/21	1,4897%	Sim
37	10/11/21	1,5230%	Sim
38	10/12/21	1,5577%	Sim
39	10/01/22	1,5937%	Sim
40	10/02/22	1,6311%	Sim
41	10/03/22	1,6700%	Sim
42	10/04/22	1,7105%	Sim
43	10/05/22	1,7528%	Sim
44	10/06/22	1,7969%	Sim
45	10/07/22	1,8428%	Sim
46	10/08/22	1,8909%	Sim
47	10/09/22	1,9412%	Sim
48	10/10/22	1,9938%	Sim
49	10/11/22	2,0489%	Sim
50	10/12/22	2,1068%	Sim
51	10/01/23	2,1676%	Sim
52	10/02/23	2,2315%	Sim
53	10/03/23	2,2988%	Sim
54	10/04/23	2,3697%	Sim
55	10/05/23	2,4446%	Sim
56	10/06/23	2,5239%	Sim
57	10/07/23	2,6078%	Sim
58	10/08/23	2,6968%	Sim
59	10/09/23	2,7914%	Sim
60	10/10/23	2,8921%	Sim
61	10/11/23	2,9996%	Sim
62	10/12/23	3,1145%	Sim
63	10/01/24	3,2377%	Sim

64	10/02/24	3,3700%	Sim
65	10/03/24	3,5126%	Sim
66	10/04/24	3,6665%	Sim
67	10/05/24	3,8334%	Sim
68	10/06/24	4,0148%	Sim
69	10/07/24	4,2127%	Sim
70	10/08/24	4,4295%	Sim
71	10/09/24	4,6680%	Sim
72	10/10/24	4,9317%	Sim
73	10/11/24	5,2247%	Sim
74	10/12/24	5,5522%	Sim
75	10/01/25	5,9208%	Sim
76	10/02/25	6,3385%	Sim
77	10/03/25	6,8160%	Sim
78	10/04/25	7,3670%	Sim
79	10/05/25	8,0098%	Sim
80	10/06/25	8,7697%	Sim
81	10/07/25	9,6816%	Sim
82	10/08/25	10,7963%	Sim
83	10/09/25	12,1897%	Sim
84	10/10/25	13,9814%	Sim
85	10/11/25	16,3705%	Sim
86	10/12/25	19,7153%	Sim
87	10/01/26	24,7328%	Sim
88	10/02/26	33,0955%	Sim
89	10/03/26	49,8214%	Sim
90	10/04/26	100,0000%	Sim

ANEXO III
DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, conjunto 52, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 120ª série de sua 1ª emissão ("Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

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

São Paulo - SP, 19 de outubro de 2018.



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

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

Emissora

Nome:
Cargo:

Vicente Postiga Nogueira
RG: 877836
CPF: 076.811.148-07

ANEXO IV
DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade empresária por ações, com filial na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 - parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Agente Fiduciário”), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído no âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 120ª série da 1ª emissão da HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, conjunto 52, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Emissora” e “Emissão”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários da Emissão.

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

São Paulo - SP, 19 de outubro de 2018.

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

Agente Fiduciário

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

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

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com filial situada na Cidade São Paulo e Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição custodiante da Cédula de Crédito Imobiliário nº 001 série única (“CCI”) emitida pela **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, conjunto 52, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Emissora”) nos “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*”, celebrado em 19 de outubro de 2018, entre a Emissora e a **SUPERFRIO ARMAZÉNS GERAIS S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Braz Olaia Acosta, nº 727, Sala 2101, CEP 14026-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.060.862/0001-35, pelo qual foi emitida a CCI, que serve de lastro para a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 120ª Série da 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da Emissora, DECLARA que procedeu: (i) nos termos do §4º do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor (“Lei nº 10.931/04”), a custódia da CCI; e (ii) nos termos parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, ao registro de uma via original do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 120ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, datado de 19 de outubro de 2018 e sobre a qual a Emissora instituiu o regime fiduciário.

São Paulo - SP, 19 de outubro de 2018.

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

Custodiante

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Endereço: Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 - parte, CEP 04.534-004
Cidade / Estado: São Paulo / São Paulo
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34
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: 120ª
Emissor: HABITASEC SECURITIZADORA S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58
Quantidade: 33.000 (trinta e três mil)
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 - SP, 19 de outubro de 2018.

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

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

ANEXO VII

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

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.751.794/0001-13, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 120ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, conjunto 52, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e os assessores legais contratados, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo - SP, 19 de outubro de 2018.

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Coordenador Líder

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

ANEXO VIII

Outras Emissões

Nos termos da instrução CVM Nº 583 de 20 de dezembro de 2016, em seu Artigo 6º, Parágrafo 2º, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões:

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 43	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.937.619,60	Quantidade de ativos: 65
Data de Vencimento: 10/04/2025	
Taxa de Juros: 8,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliário oriundos do Contrato de Locação; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 371.058 do 9º Ofício de Imóveis do Rio de Janeiro; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de cartão de crédito decorrentes da exploração comercial do empreendimento hoteleiro administrado pela Devedora, o qual deverá equivaler a 110% da próxima parcela de amortização e remuneração de CRI; (v) Fiança prestada pela Amelpar Participações Ltda, Sra. Eulália Balbina Lema Suarez e Sr. Secundino Lema Suarez, no Contrato de Cessão; (vi) Fundo de Reserva equivalente a 4 parcelas integrais imediatamente vincendas dos CRI; e (vii) Fundo de Performance equivalente a 4 parcelas integrais imediatamente vincendas dos CRI.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 46	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5
Data de Vencimento: 12/10/2025	
Taxa de Juros: 13% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCBs nº ESH01 e ESH02, com a consequente constituição do Patrimônio Separado; (ii) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios oriundos da comercialização dos Empreendimentos Imobiliários Cessão Fiduciária, quais sejam Residencial Nova Morada, Residencial Maria Abadia, Residencial Jardins Brasil 2 e Parque Rosa Bororo, sendo certo que deverá ser mantido o percentual de 140% sobre o valor das obrigações garantidas (?Razão de Garantia?); (iii) Aval prestado por pessoas físicas nas CCBs (Srs. José Virgílio Ferreira Filho e Andrielly Carvalho Duarte Ferreira); (iv) Fundo de Reserva a ser mantido na Conta Centralizadora, equivalente a 20% do valor das 12 parcelas de amortização e juros dos CRI imediatamente posteriores à Data de Apuração; e (v) Alienação Fiduciária de Quotas representativas de 100% do capital social da El Shadai Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda - EPP.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 48	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.206.042,74	Quantidade de ativos: 69
Data de Vencimento: 20/01/2021	
Taxa de Juros: 12,68% a.a. na base 360.	

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pagamento do CRI realizado fora do ambiente da B3 em 22/02/2018, conforme comprovantes enviados pela Securitizadora. Atualmente, o investidor está em tratativas para realização de assembleia para deliberar sobre a proposta da Devedora com relação à nova curva.
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos da venda de unidades comerciais do Empreendimento construído no imóvel objeto da matrícula nº 45.752 do 2º Registro de Imóveis de Santa Catarina; (ii) Alienação Fiduciária de 40.000 cotas de emissão do Fundo de Investimento Imobiliário SC 401; e (iii) Coobrigação assumida pelo Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 no Contrato de Cessão.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 49	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.218.554,31	Quantidade de ativos: 39
Data de Vencimento: 13/10/2026	
Taxa de Juros: 10,4% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendente: Rating atualizado	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos dos Compromissos de Compra e Venda; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto das matrículas nº 64.662, 64.665, 64.668 e 64.658 do 2º Registro de Imóveis de Maringá; (iii) Coobrigação da Argus Empreendimentos Imobiliários Ltda, nos termos do Contrato de Cessão, em relação ao integral cumprimento das Obrigações Garantidas; (iv) Fiança prestada por Jefferson Nogaroli, Jeane Nogaroli Guioti, Francisco José Nogaroli Neto, Deolinda Brioli Nogaroli e P8 Participações Societárias Ltda, nos termos do Contrato de Cessão; (v) Coobrigação da Argus Empreendimentos Imobiliários Ltda, nos termos do Contrato de Cessão, em relação a eventual descasamento dos créditos imobiliários e os pagamentos dos CRI (?Coobrigação Amortização dos CRI?); (vi) Fluxo de recebíveis excedente, correspondente a 20% dos créditos imobiliários (?Excedente? ou ?Overcollateral?).	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 53	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 72.600.000,00	Quantidade de ativos: 242
Data de Vencimento: 15/05/2029	
Taxa de Juros: 9,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Encontram-se pendentes os seguintes documentos: - Relatório anual de gestão referente aos períodos de 2016 e 2017; e - Cálculo do Índice de Cobertura do serviço da dívida.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Compromisso de Compra e Venda Center Shopping, do Compromisso de Compra e Venda Paralela Shopping e do Compromisso de Compra e Venda West Shopping; (ii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 7,50% do imóvel objeto das matrículas nº 286.377 a 286.534 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (?Alienação Fiduciária Center Shopping?); (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 17,50% do imóvel objeto da matrícula 16.326 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba (?Alienação Fiduciária Crystal Plaza?); (iv) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 11% do imóvel objeto da matrícula 14.204 do 2º Registro de Imóveis de Salvador (?Alienação Fiduciária Paralela Shopping?); (v) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 7,50% do imóvel objeto das matrículas 148.748, 187.159 e 172.796 a 173.064 do 4º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (?Alienação Fiduciária West Shopping?); (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da exploração comercial dos Imóveis (?Cessão Fiduciária Direitos Creditórios?); (vii) Cessão Fiduciária do Valor da Cessão até a verificação das Condições Precedentes B; (viii) Cash Collateral 01 equivalente a 75,04% dos créditos decorrentes do Compromisso de Venda e Compra; (ix) Cash Collateral 02 equivalente a 85% dos créditos provenientes da exploração comercial dos imóveis.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.
Ativo: CRI

Série: 54	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 180.000.000,00	Quantidade de ativos: 600
Data de Vencimento: 15/05/2029	
Taxa de Juros: 9,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Encontram-se pendentes os seguintes documentos: - Relatório anual de gestão referente aos períodos de 2016 e 2017; e - Cálculo do Índice de Cobertura do serviço da dívida.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Compromisso de Compra e Venda Center Shopping, do Compromisso de Compra e Venda Paralela Shopping e do Compromisso de Compra e Venda West Shopping; (ii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 22,50% do imóvel objeto das matrículas nº 286.377 a 286.534 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (?Alienação Fiduciária Center Shopping?); (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 52,50% do imóvel objeto da matrícula 16.326 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba (?Alienação Fiduciária Crystal Plaza?); (iv) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 33% do imóvel objeto da matrícula 14.204 do 2º Registro de Imóveis de Salvador (?Alienação Fiduciária Paralela Shopping?); (v) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 22,50% do imóvel objeto das matrículas 148.748, 187.159 e 172.796 a 173.064 do 4º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (?Alienação Fiduciária West Shopping?); (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da exploração comercial dos Imóveis (?Cessão Fiduciária Direitos Creditórios?); (vii) Cessão Fiduciária do Valor da Cessão até a verificação das Condições Precedentes B; (viii) Cash Collateral 01 equivalente a 62,02% dos créditos decorrentes do Compromisso de Venda e Compra; (ix) Cash Collateral 02 equivalente a 85% dos créditos provenientes da exploração comercial dos imóveis.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 55	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.474.924,93	Quantidade de ativos: 28
Data de Vencimento: 20/07/2022	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: Descumprimento pecuniário, devido ao não pagamento da parcela de amortização referente ao mês de setembro/17, no valor de R\$ 133.318,53; Não recebimento pelo patrimônio separado dos valores referentes à venda dos lotes, conforme listado na notificação enviada pela Securitizadora em 21/09/17, no valor de R\$868.476,39, devidamente acrescidos das penalidades da cláusula 1.6 do Contrato de Cessão Fiduciária; Não atendimento do prazo estabelecido para formalização do aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para atualizar a relação de créditos cedidos; Não recomposição do Valor Mínimo da Garantia, conforme deliberado na AGT realizada em 18/04/2017. CononNos termos da notificação de 09/02/17o valor necessário para a recomposição é de R\$ 4.338.681,28. Verificação do cumprimento do Valor Mínimo de Garantia referente ao mês de fevereiro de 2018	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos da CCB nº DOMUS 1707/2015; (ii) Alienação Fiduciária de 75% das cotas de emissão da Valência I - Pirapozinho Urbanizadora SPE Ltda; e (iii) Cessão Fiduciária de 75% dos Direitos Creditórios oriundos da venda dos lotes do Empreendimento listados nos Anexos I e II do Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 58	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.501.740,13	Quantidade de ativos: 48
Data de Vencimento: 14/08/2025	
Taxa de Juros: 11,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Restam pendente as matrículas comprovando o registro da Alienação Fiduciária dos imóveis para a Securitizadora;	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários decorrentes da CCB nº 2408/2015; (ii)	

Alienação Fiduciária dos Imóveis de Rondonópolis listados no Termo de Securitização, conforme aditado; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas da BRDU SPE Vermont Ltda; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da alienação de lotes integrantes dos loteamentos Jardim do Parque e Jardim do Parque II, bem como dos lotes remanescentes dos Loteamentos, sendo certo que deverá ser mantido Fundo de Liquidez equivalente a R\$ 480.000,00; e (v) Fiança prestada pela BRDU SPE Genebra Ltda, Rafina Empreendimentos e Participações S.A., Brasil Desenvolvimento Urbano S.A., Rafael de Rezende Fernandez, Carolina Lopez Pontes Roitter, Marco Aurélio Grillo de Brito, Denise Bernardes Grillo e José Alfredo da Justa, no âmbito do Contrato de Cessão.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 59	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.625.435,03	Quantidade de ativos: 12
Data de Vencimento: 14/08/2025	
Taxa de Juros: 11,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Restam pendente as matrículas comprovando o registro da Alienação Fiduciária dos imóveis para a Securitizadora;	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários decorrentes da CCB nº 2408/2015; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis de Rondonópolis listados no Termo de Securitização, conforme aditado; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas da BRDU SPE Vermont Ltda; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da alienação de lotes integrantes dos loteamentos Jardim do Parque e Jardim do Parque II, bem como dos lotes remanescentes dos Loteamentos, sendo certo que deverá ser mantido Fundo de Liquidez equivalente a R\$ 480.000,00; e (v) Fiança prestada pela BRDU SPE Genebra Ltda, Rafina Empreendimentos e Participações S.A., Brasil Desenvolvimento Urbano S.A., Rafael de Rezende Fernandez, Carolina Lopez Pontes Roitter, Marco Aurélio Grillo de Brito, Denise Bernardes Grillo e José Alfredo da Justa, no âmbito do Contrato de Cessão.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 63	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 12/11/2025	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Restam pendentes: - 2º ao Contrato de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários; - Apólice de Seguro renovada Partage I e II.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários decorrentes Contratos de Locação Lastro; (ii) Fiança prestada pela Partage Empreendimentos e Participações S.A., nos termos do Contrato de Cessão; (iii) Alienação Fiduciária dos Imóvel Partage objeto das matrículas 138.652, 138.656 a 138.658, 185.114 a 185.116; (iv) Alienação Fiduciária dos Imóvel Pratapar objeto da matrícula nº 162.178; (v) Alienação Fiduciária Imóvel Vinpar objeto da matrícula nº 176.471, 176.472, 176.474; (vi) Cessão Fiduciária de direitos creditórios que sobejarem eventual excussão da Alienação Fiduciária Imóvel Partage ("Cessão Fiduciária Direitos Creditórios Partage"); (vii) Cessão Fiduciária de direitos creditórios oriundos dos Contratos de Locação Garantia; Adicionalmente, na ocorrência das hipóteses previstas na cláusula 8.7 do Termo de Securitização, a Cedente deverá constituir garantia adicional correspondente à (i) Carta de Fiança Bancária, contratada em alternativa à constituição do Cash Colateral, acima do Valor Mínimo de Cobertura Imóveis, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária; e/ou (ii) Cash Colateral, em alternativa à contratação da Carta de Fiança Bancária, acima do Valor Mínimo de Cobertura Imóveis, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 66	Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 8.013.192,75	Quantidade de ativos: 25
Data de Vencimento: 15/07/2024	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Falta de comprovação do cálculo da Razão Mínima de Garantia corresponde a 120% (cento e vinte por cento) da PMT do CRI, referente ao mês de março de 2017.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI e suas Garantias, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, (ii) Alienação Fiduciária de Ações ? SPE correspondente a 60% (sessenta por cento) das Ações de emissão da SPE São José dos Campos S.A., (iii) Alienação Fiduciária de Ações sobre a totalidade das ações de Emissão da FS Participações S.A., (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 60% (sessenta por cento) dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes da fase III do Empreendimento Imobiliário, (v) Cessão Fiduciária de Conta Centralizadora que receberá os recursos correspondentes a 60% (sessenta por cento) dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes da fase III do Empreendimento Imobiliário. Na Data de Emissão, as Garantias estão constituídas, mas não registradas, sendo que os respectivos protocolos e registros são condições suspensivas para o pagamento do valor da cessão no âmbito do Contrato de Cessão, consoante item 2.3 do referido contrato.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 69	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 54.000.000,00	Quantidade de ativos: 54000
Data de Vencimento: 17/11/2020	
Taxa de Juros: CDI + 2,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Encontram-se pendentes os seguintes documentos: - Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, tendo a HESA 43 - Investimentos Imobiliários Ltda. como fiduciante; - Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, tendo a HESA 45 - Investimentos Imobiliários Ltda. como fiduciante; - Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, tendo a HESA 54 - Investimentos Imobiliários Ltda. como fiduciante; - Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, tendo a HESA 70 - Investimentos Imobiliários Ltda. como fiduciante; - Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, tendo a HESA 75 - Investimentos Imobiliários Ltda. como fiduciante; - Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, tendo a HESA 81 - Investimentos Imobiliários Ltda. como fiduciante; - Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, tendo a HESA 113 - Investimentos Imobiliários Ltda. como fiduciante;	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários representados por CCI; (ii) Alienações fiduciárias de Imóveis em garantia constituídas sobre os Imóveis, nos termos de cada um dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fiança prestada pela Helbor Empreendimentos S.A., nos termos do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 79	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 47.000.000,00	Quantidade de ativos: 47000
Data de Vencimento: 10/03/2021	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários oriundos da CCB nº FP 0014/17 emitida pela Gafisa S.A. , e representado por CCI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sobre os imóveis relacionados em cada um dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Cessão Fiduciária de Contas Correntes onde serão creditados todos os recursos decorrentes das futuras comercialização das unidades autônomas dos imóveis, bem como quaisquer outras receitas que sejam destinadas ao pagamento da CCB.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 85	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 20/08/2021	
Taxa de Juros: CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão.; - Declaração de Cumprimento das Obrigações referente ao 2º semestre de 2017; - Comprovação de Destinação de Recursos; e - Comprovante de pagamento de IPTU, condomínio e demais encargos relacionados aos Imóveis, correspondentes ao exercício de 2017.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários oriundos da CCB nº 120820-1; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Anexo II de cada um dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrado entre cada uma das Fiduciárias e a Emissora.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 90	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 27/07/2021	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários oriundos da CCB nº FP FIIV 01/17; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Anexo II de cada um dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrado entre cada uma das Fiduciárias e a Emissora; e (iii) Garantia Fidejussória prestada pelos Fiadores os Srs. José Roberto Teixeira Pinto e Mauro Teixeira Pinto no âmbito do Contrato de Cessão.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 92	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 25/08/2021	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Cópia assinada do Contrato de AF de Imóveis Berrini; - Cópia assinada do Contrato de AF de Imóveis Faria Lima; - Cópia das matrículas comprovando os atos dos itens 2 a 4 acima; - Verificações do Fundo de Reserva correspondentes aos meses de outubro de 2017 a fevereiro de 2018; - Declaração da Devedora atestando o cumprimento das obrigações;	
Garantias: (i) Regime Fiduciário Instituído sob os Créditos decorrentes da CCB nº FP FIIV 02/2017, representados por CCI; (ii) Alienação Fiduciária constituídas sobre os imóveis objeto das matrículas 168.177, 168.197, 168.176, 168.189, 168.190, 168.202 do 16º Registro de Imóveis de SP; das Matrículas 147.107 e 147.116 do 2º Registro de Imóveis de Guarulhos; e Matrículas 101.180 do 8º registro de Imóveis de SP e 96.400 do 5º Registro de Imóveis de SP; (iii) Fiança consubstanciada pelas pessoas físicas Srs. Fabio Freitas Romano, Guilherme Augusto Soares Benevides e Gilberto Bernardo Benevides.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 97	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.000.000,00	Quantidade de ativos: 28000
Data de Vencimento: 26/10/2021	

Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Comprovação do Fundo de Reserva de janeiro de 2018 até março de 2018.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários oriundos da CCB nº FP FIIV 03/17; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Anexo II do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrado entre a Fiduciante e a Emissora; e (iii) Garantia Fidejussória prestada pelos Fiadores os Srs. Eduardo Antonio Sahadi Ditolvo, Heloisa Helena Sitrangulo Ditolvo, Júlio César da Silveira Lemos, Glaura Guimarães Lemos e Cláudio José Sitrangulo no âmbito do Contrato de Cessão.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 99	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.500.000,00	Quantidade de ativos: 8500
Data de Vencimento: 27/12/2021	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários oriundos da CCB nº FP FIIV 01/18; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Anexo II do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Garantia Fidejussória consubstanciada por pessoas físicas, definidas na cláusula 1.1 do Termo de Securitização; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 100	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.300.000,00	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 25/11/2020	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Contrato de Cessão registrado no RTD/Santos; - Alienação Fiduciária registrada nos Registros de Imóveis competentes, assim como as matrículas atualizadas contendo a Alienação Fiduciária; - Registro da CCI: FP FIIVO4/2017; - Comprovação da manutenção do Fundo de Reserva referente ao mês de março.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis de propriedade da Viareggio SPE Empreendimentos imobiliários Ltda., conforme identificados no Anexo I de cada um dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fiança consubstanciada por pessoas físicas no âmbito do Contrato de Cessão; e (iv) Fundo de Reserva constituído através da retenção de parte do Preço de Aquisição Líquido, na forma da cláusula 2.9.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 107	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 25/02/2022	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis de propriedade da TRIUNFO BAHIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e a LISBOA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA., em conjunto, registrados sob as matrículas identificadas no Anexo II de cada um dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Garantia Fidejussória consubstanciada por pessoas físicas; e (iii) Fundo de Reserva cujo valor total deverá cobrir	

o montante equivalente às seguintes despesas, a ser recalculado mensalmente (a) valor equivalente a 3 (três) meses de Juros Remuneratórios, com base na última Taxa DI (conforme definido no Termo de Securitização) divulgada pela B3; e (b) valor equivalente a 6 (seis) meses de despesas relacionadas a condomínio e IPTU dos Imóveis objeto das Aliações Fiduciárias.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 108	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.600.000,00	Quantidade de ativos: 5600
Data de Vencimento: 25/02/2022	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aliações Fiduciárias de Imóveis de propriedade da CHÁCARA SANTA MÔNICA SPE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., registrados sob as matrículas identificadas no Anexo I do Instrumento Particular de Aliação Fiduciária de Imóveis; (ii) Garantia Fidejussória consubstanciada por pessoas físicas; e (iii) Fundo de Reserva cujo valor total deverá cobrir o montante equivalente as seguintes despesas, a ser recalculado mensalmente (a) 3 (três) meses de Juros Remuneratórios, com base na última Taxa DI (conforme definido abaixo) divulgada pela B3; e (b) 6 (seis) meses de despesas relacionadas a condomínio e IPTU dos Imóveis.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 111	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90000
Data de Vencimento: 30/06/2022	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; e Aliação Fiduciária de Imóveis, livres e desembaraçados de quaisquer ônus.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 114	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 25/07/2022	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Aliação Fiduciária de Imóveis, livres e desembaraçados de quaisquer ônus; (iii) Fiadores, representados por três pessoas físicas, que garantem o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e (iv) Fundo de Reserva.	