
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA(S) 104ª SÉRIE(S) DA 4ª EMISSÃO DA

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta
CNPJ/ME nº 08.769.451/0001-08

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 104ª SÉRIE(S) DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ISEC SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

ISEC SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, à Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conj. 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora");

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário");

Quando referidos em conjunto, serão denominados "Partes" e, individualmente, "Parte".

Celebram o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da(s) 104ª Série(s) da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Isec Securitizadora S.A.*", que prevê a Emissão de determinada(s) Série(s) de CRI, nos termos da Lei nº 9.514/97, e da Instrução CVM nº 414/04, conforme definidos no quadro abaixo o qual será regido pelas cláusulas a seguir:

CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO

1.1. 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>Agência de Rating</u> ":	A LIBERUM RATINGS SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA. , sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, à Rua Bandeira Paulista, nº 530, 10º andar, cj. 103, Itaim Bibi, CEP 04.532-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.222.571/0001-85, agência responsável pela elaboração da classificação de risco dos CRI, bem como suas atualizações posteriores.
" <u>Agente Fiduciário</u> ":	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.
" <u>Alienação Fiduciária de Quotas</u> ":	A alienação fiduciária das quotas da Cedente, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, firmado nesta data.
" <u>Amortização Extraordinária</u> ":	A amortização extraordinária dos CRI, a ser realizada na forma

	deste Termo de Securitização.
<u>"Amortização Programada":</u>	A amortização programada dos CRI, a ser realizada integralmente na Data de Vencimento, calculada conforme este Termo de Securitização.
<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>"Aplicações Financeiras Permitidas":</u>	Os recursos existentes na Conta Centralizadora serão aplicados, com autorização da Cedente, nas seguintes aplicações financeiras e passarão, automaticamente a incluir o Fundo de Reserva: instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha. A Securitizadora não será responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo.
<u>"Assembleia Geral" ou "Assembleia":</u>	A assembleia geral de Titulares dos CRI, realizada na forma deste Termo de Securitização.
<u>"Aviso de Recebimento":</u>	O comprovante escrito, emitido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, relativo ao recebimento de quaisquer notificações, com a assinatura da pessoa que recebeu e a data da entrega do documento, que possui validade jurídica para a demonstração do recebimento do objeto postal ao qual se vincula.
<u>"B3 – Segmento CETIP UTVM":</u>	Significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO , sociedade anônima de capital aberto, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, segmento CETIP UTVM, devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira.
<u>"BACEN":</u>	O Banco Central do Brasil.

<u>"Banco Liquidante":</u>	O BANCO BRADESCO S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no núcleo Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, CEP 06.029-900, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12, contratada pela Emissora para prestar os serviços indicados neste Termo de Securitização.
<u>"Boletim de Subscrição":</u>	O boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI, anexo ao Contrato de Distribuição.
<u>"Brasil" ou "País":</u>	A República Federativa do Brasil.
<u>"Câmara Arbitral"</u>	A Câmara de Arbitragem Empresarial do Brasil - CAMARB.
<u>"CCI":</u>	Determinadas Cédulas de Crédito Imobiliário, Facionárias, emitidas pela Cedente, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Cessão.
<u>"Cedente":</u>	PARIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, à Avenida Jacarandá, s/n, quadra 19, lote 01, Residencial Parquille Jacarandá, CEP 74.981-342, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.680.481/0001-87
<u>"Cessão de Créditos":</u>	A cessão dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, realizada nos termos do Contrato de Cessão.
<u>"Cessão Fiduciária":</u>	A cessão fiduciária da totalidade dos Direitos Creditórios, presentes e futuros, decorrentes da comercialização dos Lotes do Empreendimento Imobiliário, nos termos do Contrato de Cessão, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.
<u>"CETIP21":</u>	O ambiente de negociação de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento CETIP UTVM.
<u>"CMN":</u>	O Conselho Monetário Nacional.
<u>"CNPJ/ME":</u>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, do Ministério da Economia.
<u>"Código Civil":</u>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<u>"Código de Processo Civil":</u>	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

<u>"COFINS":</u>	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;
<u>"Compradores"</u>	Nos termos dos Contratos Imobiliários celebrados e a serem celebrados, são as pessoas físicas ou jurídicas adquirentes dos Lotes, que se obrigaram e se obrigarão, por tais contratos, ao pagamento dos Créditos Imobiliários ou dos Direitos Creditórios, conforme o caso.
<u>"Condições Precedentes":</u>	<p>A liberação do pagamento das demais parcelas do Preço de Cessão está condicionada ao cumprimento, cumulativo, das seguintes condições pela Cedente, exceto se o seu cumprimento for dispensado pela Securitizadora, mediante aprovação dos titulares do CRI:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) registro do contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da sede das suas partes signatárias, bem como protocolo perante a Junta Comercial competente do arquivamento da alteração do contrato social que menciona a existência da Alienação Fiduciária de Quotas no contrato social da Cedente; (ii) conclusão, pelo especialista técnico, do primeiro Relatório de Medição, referente ao mês anterior ao da liberação; (iii) não verificação de nenhuma das hipóteses de Recompra Compulsória
<u>"Condições Suspensivas":</u>	<p>Exceto se o seu cumprimento for dispensado pela Securitizadora, a primeira liberação do Preço de Cessão, no valor correspondente ao montante de liquidação de 5.000 (cinco mil) unidades de CRI ("<u>Primeira Tranche</u>") será realizada pela Securitizadora à Cedente, na Conta Autorizada e no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data em que forem implementadas, cumulativamente, as seguintes condições:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Celebração e perfeita formalização, pelas partes signatárias, de todos os Documentos da Operação, inclusive os respectivos instrumentos de constituição das garantias; (ii) conclusão satisfatória, ao exclusivo critério da Securitizadora, da auditoria jurídica da Cedente, dos Fiadores e do Empreendimento Imobiliário; (iii) recebimento da opinião legal da Operação em conteúdo satisfatório, ao exclusivo critério da Securitizadora, emitida pelo assessor legal;

	<p>(iv) conclusão satisfatória, ao exclusivo critério da Securitizadora da <i>due dilligence</i> dos Créditos Imobiliários Totais, elaborada pelo Servicer; e</p> <p>(v) registro do Contrato de Cessão nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da sede das partes signatárias.</p>
" <u>Conta Autorizada</u> ":	Conta corrente mantida no Banco Sicoob (756), Agência nº 3299, nº 16.030-0, de livre movimentação e de titularidade da cedente Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.
" <u>Conta Centralizadora</u> ":	Conta Corrente mantida no Banco Bradesco S.A. (237), Agência nº 3395-2, Conta Corrente nº 3027-9, de titularidade da Securitizadora, na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização dos CRI, os recursos dos Créditos Imobiliários Totais, o Fundo de Reserva e todo e qualquer pagamento devido pela Cedente à Securitizadora, inclusive eventuais multas, os quais encontram-se segregados do restante do patrimônio da Securitizadora mediante a instituição de Regime Fiduciário.
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas</u> ":	O " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia</i> ", celebrado nesta data
" <u>Contrato de Cessão</u> ":	O " <i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças</i> ", celebrado nesta data.
" <u>Contrato de Distribuição</u> ":	O " <i>Contrato de Distribuição Pública, sob o regime de melhores esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 104ª Série da 4ª Emissão da Isec Securitizadora S.A.</i> ", celebrado em 24 de abril de 2020, entre a Cedente, a Securitizadora e o Coordenador Líder.
" <u>Contrato de Servicing</u> ":	O " <i>Contrato de Prestação de Serviços de Monitoramento de Carteira de Créditos e das Obras</i> ", firmado nesta data.
" <u>Contratos Imobiliários</u> ":	São os " <i>Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra da Unidade Imobiliária (lote residencial urbano) no loteamento residencial Parqville Jacarandá</i> ", atuais e futuros, por meio dos quais os Compradores adquiriram da Cedente os Lotes do Empreendimento Imobiliário.
" <u>Coordenador Líder</u> ":	FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Doutor Eduardo de

	Souza Aranha, nº 153, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-120, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.673.855/0001-25, instituição devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários.
" <u>Correção Monetária</u> ":	Correção monetária pelo IPCA de dois meses anteriores, considerando apenas variação positiva, paga mensalmente com base no saldo devedor do mês anterior.
" <u>CPF/ME</u> ":	Cadastro de Pessoas Físicas, do Ministério da Economia.
" <u>Créditos do Patrimônio Separado</u> ":	A composição dos créditos do Patrimônio Separado representada (i) pelos Créditos Imobiliários; (ii) pelos Direitos Creditórios, conforme venham a ser constituídos e cedidos fiduciariamente à Emissora; (iii) pelo Fundo de Reserva; (iv) pelas respectivas garantias e bens ou direitos decorrentes dos itens "i" a "iii", acima, conforme aplicável.
" <u>Créditos Imobiliários Totais</u> ":	Os Créditos Imobiliários e os Direitos Creditórios quando mencionados conjuntamente.
" <u>Créditos Imobiliários</u> ":	Significa a totalidade dos créditos imobiliários oriundos de cada Contrato Imobiliário, o que inclui, nos termos dos Contratos Imobiliários todos os direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios, ações e obrigações decorrentes, bem como, a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios de seguro, penalidades, garantias e demais encargos contratuais e legais detidos pela Cedente em razão da celebração dos Contratos Imobiliários.
" <u>CRI em Circulação</u> ", para fins de quórum:	Consideram-se CRI em Circulação todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos (i) aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora; (ii) os de titularidade de empresas por ela controladas; e (iii) os CRI titulados por investidores em qualquer situação que configure conflito de interesse, observado o quanto previsto no artigo 115, da Lei das S.A.
" <u>CRI</u> ":	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários.
" <u>Critério de Elegibilidade</u> ":	É a exigência de que os créditos imobiliários oriundos de cada Contrato Imobiliário vigente não tenham parcelas vencidas e não pagas em prazo superior à 90 (noventa) dias.
" <u>CSLL</u> ":	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

" <u>CVM</u> ":	Comissão de Valores Mobiliários;
" <u>Data da Primeira Integralização</u> ":	A data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI pelos Investidores.
" <u>Data de Aniversário</u> ":	O dia 20 (vinte) de cada mês.
" <u>Data de Apuração</u> ":	Todo dia 10 (dez) do mês posterior ao mês de competência.
" <u>Data de Emissão</u> ":	24 de abril 2020.
" <u>Data de Pagamento da Remuneração</u> ":	Cada uma das datas de pagamento da Remuneração, conforme indicadas neste Termo.
" <u>Data de Vencimento</u> ":	20 de abril de 2030.
" <u>Data-Base da Cessão</u> ":	24 de abril de 2020.
" <u>Decreto 6.306</u> ":	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
" <u>Despesas do Patrimônio Separado</u> ":	<ul style="list-style-type: none"> (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 dos CRI, tais como instituição custodiante, empresas de guarda e registrador dos documentos que representem os Créditos Imobiliários, empresa de monitoramento de garantias, escriturador, banco liquidante, câmaras de liquidação onde os CRI estejam depositados para negociação, demais despesas bancárias, bem como quaisquer outros prestadores julgados importantes para a boa e correta administração do Patrimônio Separado; (iii) as despesas com gestão dos Créditos Imobiliários, como aquelas incorridas com boletagem, cobrança, seguros, gerenciamento de contratos, inclusão destes no sistema de gerenciamento, auditoria jurídica e financeira de contratos e, implantação de carteira;

	<ul style="list-style-type: none">(iv) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, contadores, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para atender as exigências impostas pela CVM às companhias abertas e securitizadoras, para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, e para realização dos Créditos do Patrimônio Separado, inclusive quanto à sua contabilização e auditoria financeira;(v) 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;(vi) honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em assembleia geral dos titulares dos CRI, em razão do exercício de suas funções nos termos do Termo de Securitização;(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 – Segmento CETIP UTVM, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, e demais custos de liquidação, registro, negociação e custódia de operações com ativos, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;(ix) custos e despesas necessários à realização de Assembleias Gerais, inclusive quanto à convocação, informe e correspondência a investidores, na forma da regulamentação aplicável;(x) parcela de prejuízos não coberta por eventuais apólices de seguro contratadas e não decorrente
--	--

	<p>de culpa ou dolo dos prestadores de serviço no exercício de suas funções;</p> <ul style="list-style-type: none">(xi) eventuais prêmios de seguro ou custos com derivativos;(xii) contribuições devidas às entidades administradoras do mercado organizado em que os CRI sejam admitidos à negociação, e gastos com seu registro para negociação;(xiii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;(xiv) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Securitizadora;(xv) quaisquer taxas, impostos, tributos, encargos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado, ou que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado, e/ou que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;(xvi) registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na legislação e em regulamentações específicas das securitizadoras;(xvii) toda e qualquer despesa incorrida pela Securitizadora ou por quem a substituir, no exercício e necessária ao exercício da administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando, a despesas com viagens e hospedagem, logística de transporte e envio de documentos, participação em assembleias, emolumentos relativos a certidões e registros legais; quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização.
--	---

<u>"Despesas Iniciais"</u>	As despesas iniciais da Operação são aquelas listadas no Anexo III, cujo valor será descontado da primeira parcela do Preço de Cessão a ser disponibilizada à Devedora.
<u>"Despesas Recorrentes"</u>	As despesas recorrentes da Operação são aquelas que devem ser pagas periodicamente, incluindo, mas não se limitando à escrituração, tarifa de conta, taxa de transação, utilização mensal, custódia dos valores mobiliários, valores gastos para a confecção do Relatório de Medição, honorários do Servicer pelo monitoramento da carteira, taxa de gestão, despesas de contabilidade e auditoria, honorários da Instituição Custodiante, honorários do Agente Fiduciário, devidamente descritas no Anexo III, além de quaisquer outras eventuais despesas periódicas necessárias para a manutenção dos CRI.
<u>"Despesas"</u> :	Todas e quaisquer despesas previstas deste Termo de Securitização.
<u>"Dia Útil"</u> ou <u>"Dias Úteis"</u> :	Qualquer dia que não seja sábado, domingo dia declarado como feriado nacional.
<u>"Direitos Creditórios"</u> :	Os direitos creditórios, presentes e futuros, inclusive aqueles celebrados após a assinatura deste Contrato de Cessão, devidos pelos Compradores, nos termos dos Contratos Imobiliários futuros; os decorrentes dos Contratos Imobiliários vigentes que estejam desenquadrados dos Critérios de Elegibilidade, cedidos fiduciariamente nos termos deste Contrato de Cessão, em garantia das Obrigações Garantidas; e/ou a parcela não cedida dos Créditos Imobiliários, referente ao valor não representado pelas CCI.
<u>"Documentos da Operação"</u> :	(i) o Contrato de Cessão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) o Contrato de Servicing; (v) o presente Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Distribuição e (v) o Boletim de Subscrição.
<u>"Emissão"</u> :	A presente emissão dos CRI da(s) 104ª Série(s) da 4ª Emissão da Securitizadora, lastreados nos Créditos Imobiliários.
<u>"Emissora"</u> ou <u>"Securitizadora"</u> :	a ISEC SECURITIZADORA S.A. , conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>"Empreendimento Imobiliário"</u> :	O empreendimento denominado <i>"Residencial Parquille Jacarandá"</i> a ser desenvolvido no imóvel localizado na Cidade de Aparecida de Goiás, Estado de Goiás, objeto da matrícula

	nº 112.318 do Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas.
" <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ":	O " <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionárias sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> ", celebrado nesta data.
" <u>Escriturador</u> ":	O BANCO BRADESCO S.A. , acima qualificado.
" <u>Evento(s) de Liquidação do Patrimônio Separado</u> ":	Os eventos de liquidação do patrimônio separado descritos neste Termo de Securitização.
" <u>Fiador 1</u> ":	LA VIE INVESTIMENTOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, à Avenida T 63, nº 1.295, sala 1.111, parte A, Edifício New World, Setor Bueno, CEP 74.230-100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.774.270/0001-55.
" <u>Fiador 2</u> ":	CINQ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, à Alameda das Rosas, nº 1.505, Setor Oeste, CEP 74.125-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.729.217/0001-30.
" <u>Fiadores</u> ":	O Fiador 1 e Fiador 2, quando mencionados em conjunto.
" <u>Fiança</u> ":	A garantia pessoal prestada pelos Fiadores, nos termos do Contrato de Cessão.
" <u>Fluxo de Recebíveis</u> ":	É o fluxo do pagamento dos Créditos Imobiliários Totais.
" <u>Fundo de Reserva</u> ":	A Cedente concordou em constituir, em garantia das Obrigações Garantidas, um Fundo de Reserva a ser mantido na Conta Centralizadora, que será composto e recomposto com os recursos existentes na Conta Centralizadora por meio da dedução de recursos, pela Emissora, por conta e ordem da Cedente, do Preço de Cessão a ser disponibilizado à Cedente e cujo valor mínimo deverá corresponder ao maior valor entre (i) 5% (cinco por cento) do saldo devedor dos CRI ou (ii) o valor equivalente às 2 (duas) próximas parcelas de pagamento dos CRI.
" <u>Garantias</u> ":	(i) Cessão Fiduciária; (ii) Fiança e Coobrigação; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.

" <u>IGP-M</u> ":	Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, ou, na sua ausência, qualquer índice que venha a substituí-lo.
" <u>Imóvel</u> ":	O imóvel objeto da matrícula nº 112.318 do Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas da Comarca de Aparecida de Goiânia/GO, onde será desenvolvido o Empreendimento Imobiliário.
" <u>Instituição Custodiante</u> "	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.
" <u>Instrução CVM nº 358/02</u> ":	Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM nº 414/04</u> ":	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
" <u>Instrução CVM nº 476/09</u> ":	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM nº 539/13</u> ":	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM nº 583/16</u> ":	Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada.
" <u>Investidor(es) Profissional(is)</u> ":	Investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM nº 539/13.
" <u>Investidor(es) Qualificado(s)</u> ":	Investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 9-B da Instrução CVM nº 539/13.
" <u>Investidores</u> " ou " <u>Titula(res) dos CRI</u> ":	Os investidores que sejam titulares de CRI.
" <u>IOF/Câmbio</u> ":	Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
" <u>IOF/Títulos</u> ":	Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
" <u>IPCA</u> ":	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

" <u>IRPJ</u> ":	Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
" <u>IRRF</u> ":	Imposto de Renda Retido na Fonte.
" <u>Lei das S.A.</u> ":	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
" <u>Lei nº 10.931/04</u> ":	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
" <u>Lei nº 4.591/64</u> ":	Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada.
" <u>Lei nº 6.015/73</u> ":	Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada.
" <u>Lei nº 6.766/79</u> ":	Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conforme alterada.
" <u>Lei nº 8.981/95</u> ":	Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
" <u>Lei nº 9.307/96</u> ":	Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada.
" <u>Lei nº 9.514/97</u> ":	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
" <u>Lote(s)</u> ":	Os lotes decorrentes do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário.
" <u>MDA</u> ":	Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento CETIP UTVM;
" <u>Obrigações Garantidas</u> ":	Correspondem a (i) todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Compradores nos Contratos Imobiliários e suas posteriores alterações, (ii) todas as obrigações decorrentes do Contrato de Cessão e suas eventuais alterações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente e pelos Fiadores, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, (iii) obrigações de amortização e pagamentos dos juros conforme estabelecidos no Termo de Securitização, (iv) todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção das CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente e para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, (v) todo e qualquer custo

	<p>incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos; bem como (vi) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Emissora venha a desembolsar nos termos dos Documentos da Operação e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das Garantias.</p>
<p><u>"Oferta"</u>:</p>	<p>A distribuição pública com esforços restritos dos CRI realizada nos parâmetros estabelecidos neste Termo.</p>
<p><u>"Operação"</u>:</p>	<p>A operação de cessão dos Créditos Imobiliários, representados por CCI, que são vinculados à Emissão dos CRI, bem como todos os procedimentos correlatos contemplados nos Documentos da Operação.</p>
<p><u>"Ordem de Pagamentos"</u>:</p>	<p>Antes de serem liberados para a(s) Conta(s) Autorizada(s), os recursos disponíveis na Conta Centralizadora serão utilizados para satisfazer as seguintes obrigações/destinações, na seguinte ordem de prioridade:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Despesas Iniciais e Despesas do Patrimônio Separado previamente estimadas no Anexo IV do Contrato de Cessão; (ii) Recomposição do Fundo de Reserva; (iii) Pagamento das parcelas de Remuneração capitalizadas em meses anteriores e não pagos e encargos moratórios devidos e não pagos; (iv) Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente vincenda; (v) Amortização Programada dos CRI; (vi) Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, de forma proporcional, em razão da antecipação de Créditos Imobiliários Totais; (vii) Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, de forma proporcional, para reenquadramento das Razões Mínimas de Garantia; (viii) Pagamento do Saldo Remanescente do Preço da Cessão na Conta Autorizada; (ix) Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, devido aos Valores Remanescentes na Conta Centralizadora.

" <u>Patrimônio Separado</u> ":	O patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário pela Securitizadora, composto pelos (i) Créditos Imobiliários; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Garantias; e (iv) valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais incluindo, mas não se limitando a, das Despesas do Patrimônio Separado.
" <u>PIS</u> ":	Contribuição ao Programa de Integração Social.
" <u>Preço de Cessão</u> ":	Tem o significado descrito no Contrato de Cessão.
" <u>Preço de Integralização</u> ":	O preço de integralização dos CRI no âmbito da Emissão, correspondente: (i) ao Valor Nominal Unitário para os CRI integralizados na Data da Primeira Integralização; ou (ii) ao Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração incidente desde a Data da Primeira Integralização, de acordo com o presente Termo de Securitização.
" <u>Razões de Garantia</u> "	É a Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor e a Razão Mínima de Garantia do Fluxo Mensal, definidas no Contrato de Cessão, quando mencionadas em conjunto.
" <u>Recompra Compulsória</u> ":	A Recompra Parcial e a Recompra Total, quando mencionadas em conjunto.
" <u>Recompra Facultativa</u> ":	O direito da Cedente de proceder à recompra parcial de créditos imobiliários, mediante pagamento de uma tarifa a ser calculada com base na seguinte fórmula (" <u>Tarifa de Compensação Financeira</u> "). Valor da Compensação Financeira = $VLA \times 3\%$ (três por cento) $\times NDA / NDO$ Onde: VLA = valor líquido antecipado (em reais); NDA = número de dias (corridos) antecipados; NDO = número de dias (corridos) totais da presente operação.

“ <u>Recompra Parcial</u> ”:	A recompra parcial de Créditos Imobiliários, nas hipóteses previstas no Contrato de Cessão.
“ <u>Recompra Total</u> ”:	A recompra total dos Créditos Imobiliários, nas hipóteses previstas no Contrato de Cessão.
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”:	O regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, instituído pela Emissora na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97 para constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário segrega os Créditos do Patrimônio Separado do patrimônio da Emissora até o integral cumprimento de todas as obrigações relativas aos CRI, incluindo, sem limitação, o pagamento integral do Valor Nominal Unitário Atualizado e o valor correspondente à Remuneração dos CRI, bem como eventuais encargos moratórios aplicáveis.
“ <u>Remuneração</u> ”:	Taxa efetiva de juros de 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias acrescida pela variação do IPCA (“ <u>Taxa de Juros Remuneratórios</u> ”).
“ <u>Resgate Antecipado</u> ”:	O resgate antecipado total dos CRI que será realizado nas hipóteses previstas neste Termo.
“ <u>Saldo do Valor Nominal Atualizado</u> ”:	Significa o saldo do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado remanescente após amortizações, incorporação de juros e atualização monetária a cada período, se houver.
“ <u>Série(s)</u> ”:	A(s) 104ª Série(s) da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora.
“ <u>Servicer</u> ”:	CORP+ PARTICIPAÇÕES EIRELI sociedade individual limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Quadra C14, Lote 10/13, Sala 1.407, Ed. Trend Office Home,, Bairro Jardim Goiás, CEP: 74.805-480, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.788.205/0001-00.
“ <u>Tabela Vigente</u> ”:	A tabela constante do Anexo II ao Termo de Securitização.
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	A taxa mensal de administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) líquida de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pelo IPCA desde a Data de Emissão, calculada <i>pro rata temporis</i> se

	necessário, a que a Emissora faz jus.
<u>“Termo” ou “Termo de Securitização”:</u>	O presente instrumento.
<u>“Valor Nominal Unitário Atualizado”:</u>	Significa o Valor Nominal Unitário atualizado de acordo com este Termo.
<u>“Valor Nominal Unitário”:</u>	Significa o valor de cada CRI na Data de Emissão, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais).

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em Dias Úteis, exceto se expressamente indicado de modo diverso.

1.3. A Emissão, regulada por este Termo de Securitização, é realizada com base na deliberação tomada em sede de Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 10 de janeiro de 2019, cuja ata está registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, em sessão de 22 de janeiro de 2019, sob o nº 47.719/19-9, e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo na edição de 25 de janeiro de 2019, e no jornal O Dia SP, na edição dos dias 25, 26, 27 e 28 de janeiro de 2019.

1.4. Este Termo e eventuais aditamentos serão registrados e custodiados junto à Instituição Custodiante, que assinará a declaração constante do seu Anexo VII.

1.5. Em atendimento ao item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414/04, são apresentadas, nos Anexos IV, V, VI e VII ao presente Termo, as declarações emitidas pelo Coordenador Líder, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante, respectivamente.

CLÁUSULA II – DO OBJETO E DA VINCULAÇÃO DOS CREDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI de sua 104ª Série da 4ª Emissão, de todos os direitos, garantias e acessórios deles decorrentes e dos demais valores depositados ou que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula Terceira abaixo, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Nesse sentido, os Créditos Imobiliários:

- (i) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora;
- (ii) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI;

- (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado;
- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35; e
- (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

2.2. Pela cessão dos Créditos Imobiliários e da CCI que os representa, a Emissora pagará à Cedente o Preço da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão, uma vez atendida as Condições Suspensivas e as Condições Precedentes.

CLÁUSULA III – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Créditos Imobiliários

3.1. Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização e representados pelas CCI a que estão vinculados, bem como suas características específicas, estão descritos no Anexo I, em adição às características gerais descritas nesta cláusula.

3.2. A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

3.3. Até a quitação integral de todas e quaisquer obrigações 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.

Custódia

3.4. Uma via da Escritura de Emissão de CCI deverá ser mantida pela Instituição Custodiante, a qual igualmente verificou os poderes de seus signatários.

Aquisição dos Créditos Imobiliários

3.5. A Cedente cedeu à Emissora os Créditos Imobiliários, e, em contrapartida, receberá o Preço da Cessão, equivalente aos valores de integralização dos CRI, desconsiderados eventuais ágios, sujeito aos termos do Contrato de Cessão.

3.5.1 Nos termos e condições do Contrato de Cessão, a Cedente autorizou a Emissora a reter do Preço de Cessão os recursos necessários para:

- (i) pagamento das Despesas, sejam elas ordinárias ou extraordinárias;
- (ii) composição e recomposição do Fundo de Reserva

3.6. Nos termos da Cláusula 1.8. do Contrato de Cessão, a transferência dos Créditos Imobiliários operar-se-á na Data-Base da Cessão, conforme definido no Contrato de Cessão.

3.7. Os pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão diretamente creditados na Conta Centralizadora, nos termos do Contrato de Cessão.

3.7.1. Os Créditos Imobiliários serão creditados na Conta Centralizadora com, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis de antecedência à data de vencimento dos CRI, nos termos do Contrato de Cessão.

3.8. Os recursos do Preço de Cessão serão disponibilizados à Cedente nos termos do Contrato de Cessão, sendo certo que a liberação da Primeira Tranche, ocorrerá de forma independente das demais liberações, após o cumprimento das Condições Suspensivas.

Cobrança dos Créditos Imobiliários

3.9. A arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários serão efetuados inicialmente pela Emissora ou por terceiro por ela contratado para tanto.

3.10. Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, competirá à Emissora ou a sua contratada, se o caso:

- (i) O recebimento, contabilização e evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no Contrato de Cessão, apurando e informando à Cedente os valores recebidos e a que título o foram (inclusive se por antecipação), sua destinação e as eventuais necessidades de pagamento por ela devidas;
- (ii) a emissão dos termos de liberação de garantias, sob a ciência, se for o caso, do Agente Fiduciário da emissão de CRI, quando encerrados os compromissos contratuais;
- (iii) a atividade de acompanhamento e cobrança dos Créditos Imobiliários de seus respectivos Compradores.

Níveis de Concentração dos Créditos do Patrimônio Separado

3.11. Na Data de Emissão, nenhum dos Créditos Imobiliários, quando individualmente considerados, representa mais de 20% (vinte por cento) do valor total dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI.

3.12. Até que a totalidade dos CRI seja resgatada, a Cedente responderá por seu pagamento integral, observados os termos do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA IV – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

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

- (i)** Emissão: 4^a;
- (ii)** Série: 104^a;
- (iii)** Quantidade de CRI: 15.000 (quinze mil);
- (iv)** Valor Global da Série: R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) na Data de Emissão;
- (v)** Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (vi)** Data de Pagamento da Remuneração: De acordo com a Tabela Vigente do Anexo II ao presente Termo;
- (vii)** Prazo de Amortização: 120 (cento e vinte) meses, conforme o Anexo II, ao presente Termo;
- (viii)** Remuneração: conforme a indicada na cláusula 1.1.;
- (ix)** Periodicidade de Pagamento da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente do Anexo II ao Termo de Securitização, sendo certo que a Remuneração iniciará no mês subseqüente à Data de Emissão;
- (x)** Correção Monetária: mensal, pelo índice indicado na cláusula 1.1.;
- (xi)** Regime Fiduciário: Sim;
- (xii)** Garantias: **(a)** Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios; **(b)** Fiança e Coobrigação; **(c)** Fundo de Reserva; **(d)** Alienação Fiduciária de Quotas; **(e)** outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas;
- (xiii)** Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
- (xiv)** Ambiente de Depósito Eletrônico, Distribuição Negociação e Liquidação Financeira: B3 – Segmento CETIP UTMV;
- (xv)** Data de Emissão: 24 de abril de 2020;
- (xvi)** Local de Emissão: São Paulo – SP;
- (xvii)** Data de Vencimento: 20 de abril de 2030.

Distribuição

4.2. Os CRI serão objeto da Oferta, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09. A Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 1º, §1º, do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários (“Código ANBIMA”), e das

normas estabelecidas na Diretriz anexa à Deliberação nº 5, de 30 de julho de 2015, do Conselho de Regulação e Melhores Práticas do Mercado de Capitais da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

4.2.1. A Oferta será destinada apenas a Investidores Profissionais, ou seja, investidores que atendam às características descritas nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539/13, observado que: **(i)** todos os fundos de investimento serão considerados investidores profissionais; e **(ii)** as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539/13 deverão possuir investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e, atestar por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o modelo do Boletim de Subscrição.

4.2.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI da Oferta serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) potenciais Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, observada a disponibilidade de CRI.

4.3. O CRI será subscrito por meio da assinatura do respectivo boletim de subscrição, por meio do qual o Investidor Profissional subscreverá o CRI e formalizará a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo ("Boletim de Subscrição"). Os CRI serão integralizados em até 02 (dois) Dias Úteis contados de cada correspondência encaminhada pela Emissora, informando a correspondente quantidade de CRI e valor a ser valor integralizado ("Chamada de Integralização"), de acordo com os termos do "Compromisso de Investimento e Outras Avenças", firmados entre a Emissora e os subscritores dos CRI ("Compromissos de Investimento"), devendo o Investidor Profissional, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, estarem cientes de que:

- (i)** a Oferta não foi registrada na CVM;
- (ii)** possuem investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo este requisito aplicável às pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539/13;
- (iii)** os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09 e na Instrução CVM nº 414/04;
- (iv)** concorda e está ciente de todos os termos e condições previstos no respectivo Compromisso de Investimento; e
- (v)** as Chamadas de Integralização serão consistentes com a evolução das obras do Empreendimento Imobiliário;

4.4. Os CRI serão depositados:

- (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado pela B3 – SEGMENTO CETIP UTVM, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3 – SEGMENTO CETIP UTVM; e
- (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3 – SEGMENTO CETIP UTVM, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3 – SEGMENTO CETIP UTVM.

4.5. O início da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM no prazo de 5 (cinco) dias, contados da primeira procura a potenciais investidores, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou mediante protocolo físico, e deverá conter as informações indicadas no Anexo 7-A da Instrução CVM nº 476/09. As Ofertas serão encerradas conforme pactuado no Contrato de Distribuição.

4.6. O prazo de colocação da respectiva Série será de até 6 (seis) meses contados da comunicação de seu início. Caso a Oferta não seja encerrada dentro desse prazo, o Coordenador Líder deverá informar a CVM, apresentando os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento da Oferta.

4.6.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da Oferta de cada Série deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias corridos, contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM nº 476/09.

4.7. Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários, entre investidores qualificados, depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais.

4.7.1. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 1976, e da Instrução CVM nº 400/03 e apresente prospecto da Oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

Destinação de Recursos

4.8. Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para pagamento à Cedente do Preço de Cessão, -, com base em recursos por ela recebidos com a integralização dos CRI no mercado primário.

4.8.1. Por sua vez, a Cedente poderá destinar livremente os recursos obtidos com o Preço de Cessão.

Escrituração

4.9. Os CRI serão depositados, pela Emissora, junto ao Escriturador para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamentos na B3 – Segmento CETIP UTVM, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3 – Segmento CETIP UTVM.

4.10. Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: **(i)** o extrato de posição de depósito expedido pela B3 – SEGMENTO CETIP UTVM, em nome do respectivo Titular do CRI; ou **(ii)** o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 – SEGMENTO CETIP UTVM, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3 – SEGMENTO CETIP UTVM.

Banco Liquidante

4.11. 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 – Segmento CETIP UTVM.

CLÁUSULA V – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI serão subscritos, dentro do prazo de distribuição, na forma do §2º do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09, no mercado primário, e serão integralizados em até 2 (dois) Dias Úteis contados de cada Chamadas de Integralização, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário devidamente atualizado pela atualização monetária e acrescido dos juros remuneratórios nos termos do Boletim de Subscrição e por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.

CLÁUSULA VI – CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

Valor Nominal Unitário Atualizado e Remuneração

6.1. Os CRI serão atualizados e remunerados nos termos dos itens abaixo.

6.1.1. O Valor Nominal Unitário, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o Saldo do Valor Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela Correção Monetária, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data da Primeira Integralização.

6.1.2. A Remuneração dos CRI compreenderá os juros decorrentes da aplicação da Taxa de Juros Remuneratórios, calculados a partir de um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, a partir da Data de Primeira Integralização, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* sobre o respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado, ou o respectivo Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, de acordo com a fórmula a seguir.

6.1.3. O cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, bem como da Remuneração, serão realizados da seguinte forma:

Cálculo da Remuneração:

O saldo devedor do Valor do Principal será atualizado monetariamente mensalmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, e acrescido do valor equivalente à Remuneração (conforme abaixo definida) e será liquidado conforme o fluxo de pagamentos constante do Anexo I ao presente Termo de Securitização.

O saldo não amortizado do Valor do Principal, será atualizado pela variação acumulada do IPCA/IBGE, aplicado mensalmente, nas Datas de Pagamento, calculado da seguinte forma:

$$SDa = SDb \times C, \text{ onde:}$$

SDa = Saldo devedor atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDb = Saldo devedor, na data da Primeira Integralização dos CRI, ou saldo devedor após incorporação dos juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator resultante da variação acumulada do IPCA/IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado e aplicado mensalmente, da seguinte forma:

$$C = \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}, \text{ onde:}$$

NI_k = Número índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da respectiva Data de Pagamento da Remuneração, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Pagamento da Remuneração do mês de julho, será utilizado o número índice do IPCA/IBGE do mês de maio, divulgado no mês de junho;

NI_{k-1} = Valor do número Índice do mês anterior ao mês k;

dcp = Número de Dias Úteis entre a data da primeira integralização dos CRI (inclusive), para o caso do primeiro período de atualização, ou última Data de Pagamento (inclusive), para os demais períodos e a data de cálculo (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do índice de preço, sendo dup um número inteiro;

dct = Número de Dias Úteis entre a última (inclusive) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo dut um número inteiro; somente na primeira data de integralização do CRI, o dut será de 21 dias

No caso de indisponibilidade temporária do IPCA na data de pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Cedente, inclusive a Remuneração, será aplicada, em sua substituição, ao último IPCA divulgado até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

Na hipótese de extinção ou inaplicabilidade do IPCA/IBGE por força de lei, o índice será substituído automaticamente pelo Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ou, na impossibilidade de utilização deste, por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período (“Novo Índice”).

Tanto o IPCA/IBGE, o Novo Índice e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

O CRI fará jus ao pagamento de juros remuneratórios correspondentes a 12,6800% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos), capitalizados diariamente, de forma exponencial pro-rata temporis, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, desde a data da primeira integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, até o vencimento de cada parcela (“Remuneração”), sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = SDa \times (Fator \ de \ Juros - 1), \text{ onde:}$$

J = Valor dos juros acumulados na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = Conforme acima;

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme abaixo:

$$Fator \ de \ Juros = \left\{ \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}} \right] \right\}$$

i = 12,6800;

dup = Conforme acima;

Cálculo da amortização mensal:

$$AMi = SDa \times T Ai, \text{ onde:}$$

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

SDa = conforme definido acima;

TAi = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela atual de amortização do CRI, constante do Anexo II.

Após cada parcela de amortização, o "Saldo Devedor Remanescente" é calculado da seguinte forma:

$$SDr = SDa - AMi, \text{ onde:}$$

SDr = Saldo devedor Remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = conforme definido acima;

AMi = Valor da i-ésima parcela de amortização, em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Após o pagamento da i-ésima parcela de amortização, SDr assume o lugar de SDb para efeito de continuidade de atualização.

O pagamento da Remuneração será realizado mensalmente, de acordo com o cronograma constante do Anexo I deste instrumento, até a Data de Vencimento.

A tabela de amortização, inicialmente, será aquela constante do Anexo I deste instrumento e poderá ser alterada pela Securitizadora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

Na hipótese de o Patrimônio Separado dispor de recursos, terem sido respeitados os procedimentos operacionais de recebimento de recursos dispostos neste Termo de Securitização e de, mesmo assim, haver atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI por motivo que possa ser imputado exclusivamente à Emissora, serão devidos pela Emissora, a partir do vencimento da parcela (inclusive) até a data de seu efetivo pagamento (exclusive), multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, pro rata temporis por dias corridos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago.

Deverá haver um intervalo de, no mínimo, 02 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários pela Emissora e respectivo pagamento de suas obrigações referentes aos CRI. Em razão da necessidade do intervalo ora previsto, não haverá qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada.

Após a Data da Primeira Integralização, os CRI terão seu valor de amortização ou, nas hipóteses definidas neste Termo de Securitização, valor de resgate, calculados pela Emissora com base na Remuneração aplicável.

Na Data de Vencimento, a Emissora deverá proceder à liquidação total dos CRI pelo Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração devida e não paga, além de eventuais encargos, se houver.

O não comparecimento dos Titulares de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora nas datas previstas neste Termo de Securitização não lhes dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhes, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 – Segmento CETIP UTVM. Caso, por qualquer razão, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 – Segmento CETIP UTVM na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

Na hipótese prevista acima, os recursos pertencentes ao Titular dos CRI ficarão investidos em qualquer das Aplicações Financeiras Permitidas até que venham ser a ele transferidos.

6.2. A Remuneração será devida a partir da Data de Primeira Integralização. O pagamento da Remuneração será devido em cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração relacionadas na Tabela Vigente constante no Anexo II deste Termo de Securitização, até a Data de Vencimento

6.3. O primeiro período de capitalização será compreendido entre a respectiva Data da Primeira Integralização, inclusive, e a respectiva primeira Data de Pagamento da Remuneração, exclusive. Os demais períodos de capitalização serão compreendidos entre a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento da Remuneração, exclusive. Os períodos se sucedem sem solução de continuidade até Data de Vencimento.

6.4. O pagamento da Remuneração será realizado: **(i)** nas Datas de Pagamento da Remuneração; ou **(ii)** nas datas em que houver pagamento de um Resgate Antecipado e/ou Amortização Extraordinária.

6.5. No caso de Resgate Antecipado, a Remuneração será devida somente até a data do pagamento da antecipação, não sendo devido qualquer valor, a qualquer título, em relação ao período que remanesceria, caso a antecipação não ocorresse.

CLÁUSULA VII – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DO CRI

Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado

7.1. A Emissora, deverá promover a Amortização Extraordinária ou o Resgate Antecipado dos CRI sempre que houver: **(i)** pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, observada a Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor, conforme disposto no Contrato de Cessão;; ou **(ii)** Recompra Facultativa de Créditos Imobiliários; **(iii)** Recompra Total; **(iv)** de forma proporcional, para reenquadramento das Razões Mínimas de Garantia; **(v)** em razão de Cash Sweep, conforme definido no Contrato de Cessão.

7.1.1. O Resgate Antecipado será realizado e sempre de forma proporcional, independentemente de qual Crédito Imobiliário tenha dado ensejo ao Resgate Antecipado.

7.2. O Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária serão feitos por meio do pagamento **(a)** do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou do Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado à época, na hipótese de Resgate Antecipado, ou **(b)** do efetivo valor a ser amortizado pela Emissora, no caso da Amortização Extraordinária, em ambos os casos acrescidos da Remuneração devida desde a Data de Primeira Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do Resgate Antecipado ou da Amortização Extraordinária.

7.3. Na hipótese de Amortização Extraordinária dos CRI, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à B3 – Segmento CETIP UTVM uma nova Tabela Vigente, recalculando o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro da Emissão, caso aplicável, sem necessidade de aditamento ao Termo de Securitização ou realização de Assembleia.

7.4. Em qualquer dos casos acima, a Amortização Extraordinária e/ou o Resgate Antecipado dos CRI serão realizados sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI integralizados, observada a Ordem de Pagamento, proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário Atualizado ou Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado na data do evento, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário, os Titulares dos CRI e a B3 – Segmento CETIP UTVM sobre a realização do evento no prazo de 2 (dois) Dias Úteis de antecedência de seu pagamento.

7.4.1. Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

7.4.2. Caso a Amortização Extraordinária ou o Resgate Antecipado dos CRI sejam decorrência de Recompra Facultativa de Créditos Imobiliários, o valor de recompra será

calculado na forma do Valor da Recompra Facultativa, conforme definida no Contrato de Cessão.

Recompra Total

7.5. Na ocorrência de qualquer das Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários, a Cedente deverá comunicar imediatamente a Emissora acerca de sua ocorrência e terá o prazo de 30 (trinta) dias, contados da constatação da referida Hipótese de Recompra Total dos Créditos Imobiliários, para solucionar a irregularidade ou, ainda, manifestar-se contrariamente à Recompra Total, apresentando os devidos argumentos para tanto.

7.5.1. Transcorrido o prazo de 30 (trinta) dias estipulado acima sem que Referida Hipótese de Recompra Total seja solucionada, será convocada uma Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar acerca do Resgate Antecipado total dos CRI, conforme procedimento definido no presente Termo.

7.5.2. Caso os Titulares dos CRI decidam pelo Resgate Antecipado total dos CRI, a Cedente deverá realizar a Recompra Total, cujo valor será o seguinte: **(i)** saldo devedor dos CRI, **(ii)** acrescido de multa compensatória de 2% (dois por cento) calculada sobre o saldo devedor, **(iii)** adicionado de todas as Despesas e demais obrigações do Patrimônio Separado em aberto à época ("Valor da Recompra Total"). O Valor de Recompra Total nunca poderá ser inferior ao montante necessário para quitação de todas as obrigações do Patrimônio Separado.

7.5.3. Caso por qualquer razão a Assembleia de Titulares dos CRI não se instale, ou caso a deliberação seja pela não declaração de Resgate Antecipado total, não serão aplicáveis as consequências descritas na cláusula acima somente em relação àquela Hipótese de Recompra Total de Créditos Imobiliários que ensejou a assembleia em questão. Desta forma, caso a Hipótese de Recompra Total de Créditos Imobiliários seja de natureza contínua e não cesse, ou caso venha a se repetir futuramente, ficam resguardadas todas as prerrogativas de nova aplicação dos procedimentos aqui previstos.

CLÁUSULA VIII – GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS

8.1. Em garantia às Obrigações Garantias são constituídas as Garantias, conforme seus respectivos instrumentos de constituição, à exceção da Coobrigação e Fiança, constituída no Contrato de Cessão.

8.2. 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.

Disposições Comuns às Garantias

8.3. Até o adimplemento da totalidade das Obrigações Garantidas, a Cedente deverá assegurar, na Data de Aniversário, o respeito das Razões de Garantia.

8.4. Caso seja constatado, a qualquer momento, o desenquadramento das Razões de Garantia, a Cedente será obrigada a recompô-lo, nos termos do Contrato de Cessão.

8.5. A Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, executar quaisquer das Garantias, sem ordem de preferência e, caso oportuno, ao mesmo tempo, desde que observada a exequibilidade de cada uma das Garantias, conforme seus respectivos instrumentos de constituição e os procedimentos do Contrato de Cessão.

8.6. As Garantias vigorarão até o adimplemento integral das Obrigações Garantias, salvo se o respectivo instrumento de constituição dispuser de forma diferente, mas todas e quaisquer das Garantias somente poderão ser alteradas mediante documento escrito, assinado pelas Partes.

Ordem de Pagamentos

8.7. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a Ordem de Pagamento.

CLÁUSULA IX – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Nos termos previstos pela Lei nº 9.514/97, é instituído regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, sobre as Garantias a eles vinculadas, sobre a Conta Centralizadora e quaisquer valores lá depositados, os quais deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas.

9.2. Os Créditos do Patrimônio Separado, 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 9.514/97.

9.2.1. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.

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

9.3. 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 de 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. O presente Termo de Securitização, seus respectivos anexos e eventuais aditamentos serão registrados para custódia no Custodiante em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, devendo a Emissora, portanto, entregar ao Custodiante 1 (uma) via original deste Termo de Securitização e outra via original ao Agente Fiduciário.

Administração do Patrimônio Separado

9.5. A Emissora, em conformidade com a Lei nº 9.514/97: **(i)** administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; **(ii)** promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; **(iii)** manterá seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados administrados; e **(iv)** elaborará e publicará suas respectivas demonstrações financeiras.

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

9.5.2. A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos titulares dos CRI e de forma proporcional, calculada *pro rata die* se necessário, a qual será custeada com recursos do Patrimônio Separado, especialmente pelo Fundo de Reserva, e será paga mensalmente, no mesmo dia de pagamento dos CRI. Caso 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 regresso com a Cedente.

9.5.3. 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; e **(iii)** COFINS, 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.

9.5.4. O Patrimônio Separado, especialmente o Fundo de Reserva, ressarcirá a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, no prazo até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

9.5.5. Adicionalmente, quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer reestruturações ou renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pelo Cedente ou pela Devedora conforme proposta a ser apresentada.

9.5.6. Será devido à Securitizadora, pelo Patrimônio Separado, remuneração adicional no valor de R\$ (i) R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI, e (ii) R\$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) por verificação, em caso de verificação de covenants, caso aplicável. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IGP-M/FGV. O montante devido a título de remuneração adicional da Emissora estará limitado a, no máximo, R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.

9.5.6.1. Entende-se por "reestruturação" a alteração de condições relacionadas **(i)** às garantias, **(ii)** às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e índice de atualização, Data de Vencimento, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros, e **(iii)** ao vencimento ou dos CRI.

9.5.6.2. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora, e será preferencialmente paga pelo Patrimônio Separado.

CLÁUSULA X – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

10.1. Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e 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 têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv)** 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; e
- (vi) até onde a Emissora tenha conhecimento, 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.

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

- (i) nos termos da Lei nº 9.514/97, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados administrados;
- (ii) 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/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM e que devam a ela ser entregues por qualquer meio;
 - (b) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Cedente dos Créditos Imobiliários e desde que por ela entregues, 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 os representantes do Agente Fiduciário tenham acesso a seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
- (iii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, independentemente de qualquer solicitação:
 - (a) dentro de 3 (três) Dias Úteis da data em que forem publicados ou enviados à CVM, cópia 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 os interesses dos titulares dos CRI;

- (b)** cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, ou em prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
- (iv)** manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
- (v)** preparar: (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo;
- (vi)** elaborar um relatório mensal, conforme Anexo 32-II da Instrução CVM nº 480, devendo ser disponibilizado na CVM, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN;
- (vii)** informar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis de seu conhecimento, sobre qualquer descumprimento, por qualquer parte, das obrigações indicadas nos Documentos da Operação, ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão, sendo que a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado deverá ser informada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento;
- (viii)** utilizar recursos do Patrimônio Separado para efetuar o pagamento e/ou reembolso de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua apresentação. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive:

 - (a)** publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;
 - (b)** extração de certidões;
 - (c)** despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções;
 - (d)** eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações

devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável;

- (ix)** manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;
- (x)** manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores;
- (xi)** não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar quaisquer atos, alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação;
- (xii)** comunicar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (xiii)** manter:
 - (a)** válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora;
 - (b)** seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial, na forma exigida pela Lei das S.A., pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares;
 - (c)** em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal;
- (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, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados de solicitação, quaisquer informações relativas ao Patrimônio Separado;
- (xvi)** informar e enviar, em até 60 (sessenta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário indicado na Instrução CVM nº

583/16 que venham a ser por ele solicitados e que não possam ser obtidos de forma independente;

- (xvii) calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI;
- (xviii) 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.

10.3. 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, correção e suficiência 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.

CLÁUSULA XI – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. A Emissora nomeia e constitui, como Agente Fiduciário, a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, que neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da Lei nº 9.514/97, da Instrução CVM nº 414/04 e do presente Termo de Securitização, representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

11.2. 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, o qual igualmente aceita em todo seu teor, cláusulas e condições;
- (ii) 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;
- (iii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (iv) verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização com base nas informações prestadas pela Emissora;

- (v)** exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, inclusive por eventual condição suspensiva aplicável, os Créditos Imobiliários e suas Garantias consubstanciam Patrimônio Separado, vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (vi)** não se encontra em nenhuma situação (a) de impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das S.A., por analogia, e artigo 6º da Instrução CVM nº 583/16, nem (b) de conflito de interesse, conforme artigo 5º da Instrução da CVM nº 583/16, declarando, ainda, não possuir qualquer relação com a Emissora ou com o(s) devedor(es) dos Créditos Imobiliários que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (vii)** assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Instrução CVM nº 583/16, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários e outros valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo econômico da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário, respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série;
- (viii)** na presente data verificou que atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, conforme descritas e caracterizadas no Anexo VIII deste Termo de Securitização.

11.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no cargo até **(i)** a integral quitação das Obrigações Garantidas, por via da realização dos Créditos do Patrimônio Separado ou de quitação outorgada pelos Titulares dos CRI; ou **(ii)** sua efetiva substituição pela Assembleia Geral.

11.4. Constituem deveres do Agente Fiduciário, além daqueles previstos no artigo 11 da Instrução CVM nº 583/13, conforme venha a ser alterada ou substituída de tempos em tempos:

- (i)** prestar as informações indicadas nos artigos 15 e 16 da Instrução CVM nº 583/16;
- (ii)** elaborar relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, §1º, alínea "b", da Lei das S.A., e do artigo 15 da Instrução CVM nº 583/16, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício, e relativos à execução das obrigações da Emissora, à administração do Patrimônio Separado e suas Garantias, e conter, no mínimo, as informações indicadas no Anexo 15 da Instrução CVM nº 583/16;
- (iii)** colocar o relatório de que trata o inciso anterior à disposição dos Titulares dos CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, nas páginas do Agente Fiduciário, Emissora e CVM na rede mundial de computadores, onde deve permanecer pelo prazo de pelo menos 3 (três) anos;

- (iv) manter disponível, em sua página na rede mundial de computadores, lista atualizada das emissões em que exerce função de agente fiduciário;
- (v) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos do Patrimônio Separado, bem como suas respectivas Garantias, caso a Emissora não o faça;
- (vi) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado;
- (vii) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Geral;
- (viii) manter os Titulares dos CRI, na forma da Instrução CVM nº 583/16, informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de uma Hipótese de Recompra Total dos Créditos Imobiliários e/ou Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (ix) convocar Assembleia Geral nos casos previstos neste Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, ou de ocorrência de qualquer evento que dê ensejo à Recompra Compulsória, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável;
- (x) divulgar o valor unitário, calculado pela Emissora, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI, por meio eletrônico, através do *website* <http://www.vortex.com.br>, ou via central de atendimento;
- (xi) fornecer, uma vez satisfeitas as Obrigações Garantidas e extinto o Regime Fiduciário, à Emissora termo de quitação de suas obrigações de administração do Patrimônio Separado, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis.

11.5. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei aplicável e deste Termo de Securitização, parcelas anuais no valor de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data da Primeira Integralização, ou 30 (trinta) dias da Data de Emissão o que ocorrer primeiro, e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes].

11.5.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado à (i) execução das garantias, (ii) comparecimento em reuniões formais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI; e (iii) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas

5 (cinco) dias úteis após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração **(i)** das garantias, **(ii)** prazos de pagamento e remuneração, e **(iii)** condições relacionadas ao resgate antecipado dos CRI, desde que não estejam previstos no presente Termo de Securitização. Os eventos relacionados a amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

11.5.2. A remuneração definida na cláusula acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, os Titulares dos CRI arcarão com sua remuneração, ressalvado seu direito de num segundo momento se reembolsarem com a Cedente após a realização do Patrimônio Separado.

11.5.3. A remuneração não inclui as despesas com publicações, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será comunicada sobre tais despesas, sempre que possível, previamente, por escrito.

11.5.4. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas 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 a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, adotando-se, ainda, o índice que vier a substituir esse índice em caso de não divulgação, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

11.5.5. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da Data de Emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas "*pro-rata die*", se necessário.

11.5.6. As parcelas serão acrescidas de **(i)** ISS; **(ii)** PIS; **(iii)** COFINS; **(iv)** CSLL; e **(v)** IR, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.5.7. 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 deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora com recursos dos Créditos do Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos Titulares 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 do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

11.5.8. No caso de inadimplemento da Emissora, resultante comprovadamente de sua culpa e dolo, e desde que não decorrente da falta de recursos do Patrimônio Separado disponíveis, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI e posteriormente, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias corridos.

11.6. O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário assuma, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada uma Assembleia Geral para que seja eleito o novo Agente Fiduciário, nos termos e procedimentos indicados nos artigos 7º a 10 da Instrução CVM nº 583/16.

11.7. 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.

11.8. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

11.9. Nos casos em que o Agente Fiduciário vier a assumir a administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, casos de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, devendo para tanto:

- (i) declarar, observadas as hipóteses dos Documentos da Operação, antecipadamente vencidos os CRI e seu lastro, e cobrar seu principal e acessórios;
- (ii) executar garantias, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, dos Titulares dos CRI;

- (iii) tomar qualquer providência necessária para que os Titulares dos CRI realizem seus créditos;
- (iv) representar os Titulares dos CRI em processos de liquidação, declaração de insolvência, pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial e pedido de falência formulado por terceiros em relação à Emissora.

11.10. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária devidamente apurados por sentença judicial transitada em julgado, ou ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, desde que sob sua gestão/administração.

11.11. O Agente Fiduciário poderá tomar todas as medidas necessárias para avaliar se o valor das Garantias é suficiente para cobrir as Obrigações Garantidas, solicitando à Securitizadora todos os documentos necessários para tanto.

CLÁUSULA XII – ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI

12.1. As Assembleias Gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse dos Titulares dos CRI serão convocadas, discutidas e deliberadas de acordo com os quóruns e demais disposições aqui previstas.

12.1.1. São exemplos de matérias de interesse dos Titulares dos CRI: **(i)** remuneração e amortização dos CRI; **(ii)** despesas da Emissora, não previstas neste Termo; **(iii)** direito de voto e alterações de quóruns da Assembleia Geral; **(iv)** novas normas de administração do Patrimônio Separado, opção por sua liquidação ou execução das Garantias; **(v)** substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente Termo; **(vi)** escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente Termo, entre outros.

12.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuírem o direito de voto, mediante publicação de edital em jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para a divulgação de suas informações societárias, por 3 (três) vezes em dias consecutivos, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias em primeira convocação e com antecedência mínima de 8 (oito) dias em segunda convocação.

12.2.1. A convocação também poderá ser feita, em caráter complementar, mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular do CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de

correspondência com Aviso de Recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail), sendo certo, no entanto, que a convocação não poderá ser dispensada.

12.3. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula, será considerada regular a Assembleia Geral à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI que tenham direito de voto, nos termos do §4º, do artigo 124, da Lei das S.A.

12.4. A Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião. É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia Geral por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia Geral por comunicação escrita ou eletrônica, obrigando-se estes a firmar os documentos necessários para devida formalização da Assembleia Geral no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis de sua realização, sob pena de ineficácia das respectivas deliberações.

12.5. Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97 e na Lei das S.A., a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano, por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais.

12.6. A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, excluídos os CRI que eventualmente não possuírem direito de voto.

12.7. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.8. A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a convocou:

- (i)** ao Diretor Presidente ou Diretor de Relações com Investidores da Emissora;
- (ii)** ao Titular dos CRI eleito pelos demais; ou
- (iii)** àquele que for designado pela CVM.

12.8.1. As deliberações em Assembleias Gerais serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos presentes na Assembleia que tenham direito de voto, exceto nas deliberações em Assembleias Gerais que impliquem **(i)** na alteração da remuneração, atualização monetária ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, **(ii)** na alteração da Data de Vencimento, **(iii)** em desoneração, substituição ou modificação dos termos e condições das garantias da Emissão, ou **(iv)** em

alterações deste item 12.8.1., que dependerão de aprovação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que tenham direito de voto.

12.9. Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Geral ou de consulta aos Titulares dos CRI, sempre que tal alteração **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, **(ii)** decorrer da substituição ou da aquisição de novos créditos imobiliários pela Emissora; **(iii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços, **(iv)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo; **(v)** decorrer de correção de erro formal, esclarecimento de redações, ou quando verificado erro de digitação, e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI; e **(vi)** se destinar ao ajuste de disposições que já estejam previamente estipuladas em tais instrumentos, para fins de atualização ou consolidação.

12.10. As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo *quórum* de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Geral, ou que tenham se absterido de votar, ou votado contra.

12.11. A Emissora e o Agente Fiduciário não prestarão qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme instrução recebida dos Titulares dos CRI, a menos que a orientação recebida resulte em manifesta ilegalidade. Neste sentido, a Emissora e o Agente Fiduciário não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI, independentemente desta causar prejuízos aos Titulares dos CRI.

12.12. Deverá ser convocada Assembleia Geral dos Titulares toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercê-los.

12.12.1. A Assembleia Geral mencionada acima, deverá ser realizada com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil de antecedência da data em que se encerra o prazo para a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, manifestar-se frente à Cedente ou aos garantidores, nos termos dos Documentos da Operação.

12.12.2. Somente após receber do Agente Fiduciário a orientação definida pelos Titulares dos CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e manifestar-se no âmbito dos Documentos da Operação conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Geral, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, ou ainda o Agente Fiduciário não informe a Emissora sobre a orientação de voto definida, a Emissora deverá permanecer silente frente à Cedente ou garantidores no âmbito dos Documentos da

Operação, sendo certo que, seu silêncio, neste caso, não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Investidores, não podendo ser imputada à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

CLÁUSULA XIII – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

- (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) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) qualificação, pela Assembleia Geral, de um Resgate Antecipado como Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) 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 escriturador, desde que, comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo instrumento aplicável;
- (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 10 (dez) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado a partir da hipótese de inadimplemento, independentemente de notificação formal realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora; e
- (vii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado

13.2. A Assembleia Geral mencionada 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 em referência não seja instalada em segunda convocação, o Agente Fiduciário deverá liquidar o Patrimônio Separado.

13.3. A Assembleia Geral convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria absoluta 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. A Assembleia Geral acima deverá ser realizada observando o prazo mínimo de 15 (quinze) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação e em 8 (oito) dias para a segunda convocação, sendo que a segunda convocação da Assembleia Geral poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação.

13.5. 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 pelo Agente Fiduciário ou nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, 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. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares dos CRI, na Assembleia Geral prevista no item 13.4., acima), na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

13.6.1. Na hipótese do inciso **(v)** da cláusula 13.1., acima, e 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 **(iv)** transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

13.7. 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 9.514/97, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

CLÁUSULA XIV – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Serão de responsabilidade da Securitizadora o pagamento, com recursos do Patrimônio Separado e em adição aos pagamentos da Amortização Extraordinária, Remuneração e demais previstos neste Termo, além das despesas do Anexo III:

- (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 dos CRI, tais como instituição custodiante, empresas de guarda e registrador dos documentos que representem os Créditos Imobiliários, empresa de monitoramento de garantias, escriturador, banco liquidante, câmaras de liquidação onde os CRI estejam depositados para negociação, bem como quaisquer outros prestadores julgados importantes para a boa e correta administração do Patrimônio Separado;
- (iii)** as despesas com gestão dos Créditos Imobiliários, como aquelas incorridas com boletagem, cobrança, seguros, gerenciamento de contratos, inclusão destes no sistema de gerenciamento, auditoria jurídica e financeira de contratos e, implantação de carteira;
- (iv)** os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, contadores, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para atender as exigências impostas pela CVM às companhias abertas e securitizadoras, para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, e para realização dos Créditos do Patrimônio Separado, inclusive quanto à sua contabilização e auditoria financeira;
- (v)** 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;
- (vi)** honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em assembleia geral dos titulares dos CRI, em razão do exercício de suas funções nos termos do Termo de Securitização;
- (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 – Segmento CETIP UTVM, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, e demais custos de liquidação, registro, negociação e custódia de operações com ativos, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (ix)** custos e despesas necessários à realização de Assembleias Gerais, inclusive quanto à convocação, informe e correspondência a investidores, na forma da regulamentação aplicável;
- (x)** parcela de prejuízos não coberta por eventuais apólices de seguro contratadas e não decorrente de culpa ou dolo dos prestadores de serviço no exercício de suas funções;
- (xi)** eventuais prêmios de seguro ou custos com derivativos;
- (xii)** contribuições devidas às entidades administradoras do mercado organizado em que os CRI sejam admitidos à negociação, e gastos com seu registro para negociação;
- (xiii)** honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;

- (xiv) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Securitizadora;
- (xv) quaisquer taxas, impostos, tributos, encargos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado, ou que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado, e/ou que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xvi) registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na legislação e em regulamentações específicas das securitizadoras;
- (xvii) toda e qualquer despesa incorrida pela Securitizadora ou por quem a substituir, no exercício e necessária ao exercício da administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando, a despesas com viagens e hospedagem, logística de transporte e envio de documentos, participação em assembleias, emolumentos relativos a certidões e registros legais;
- (xviii) quaisquer outros horários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização.

14.2. Constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, que não incidem no Patrimônio Separado, os tributos a eles incidentes, conforme abaixo indicado.

14.3. Em caso de uma Hipótese de Recompra Total, em uma insuficiência de recursos no Fundo de Reserva e/ou não recebimento de recursos dos Créditos Imobiliários, as Despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma deste item serão acrescidas à dívida dos Créditos Imobiliários e gozarão das mesmas garantias dos CRI, preferindo a estes na ordem de pagamento.

CLÁUSULA XV – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

15.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes, nos termos deste Termo de Securitização, deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar

At.: Departamentos de Gestão e Jurídico

Telefone: (11) 3320-7474

E-mail: gestao@isecbrasil.com.br;

juridico@isecbrasil.com.br

Para o Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Pinheiros, CEP 01452-000

São Paulo/SP

A/C: Eugênia Souza

Telefone (11) 3030-7177

Email:agentefiduciario@vortx.com.br
pu@vortx.com.br (para fins de precificação de ativos)

15.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax, telegrama ou por e-mail nos endereços acima. Os originais dos documentos enviados por fax ou por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem, quando assim solicitado. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

15.1.2. A mudança, por uma Parte, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte.

15.2. As informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado e à CVM, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do Sistema de Envio Empresas Net da CVM.

CLÁUSULA XVI – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

16.1. Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas neste Termo de Securitização para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos, eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

Imposto de Renda Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

16.2. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: **(a)** até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(b)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(c)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(d)** acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei nº 8.981/95).

16.3. 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.

16.4. O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido,

gerando o direito a ser reduzido do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981/95). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10%, (dez por cento) sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

16.5. Desde 1º de julho de 2015 e por meio do Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, as receitas financeiras das pessoas jurídicas sujeitas, ainda que parcialmente, ao regime não-cumulativo de apuração da contribuição ao PIS e à COFINS, devem ser tributadas a 0,65% (sessenta e cinco décimos) pela contribuição ao PIS e 4% (quatro por cento) pela COFINS. As receitas financeiras das demais pessoas jurídicas não se sujeitam a essas contribuições.

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

16.7. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, desde 1º de setembro de 2015, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 3º, inciso I, da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, conforme alterada pela Medida Provisória nº 675, de 21 de maio de 2015. As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas do IR (artigo 28, parágrafo 10, da Lei 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

16.8. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/04. Nos termos do artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

16.9. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei nº 8.981/95). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981/95, com a redação dada pela Lei 9.065, de 20 de junho de 1995).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

16.10. Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, os rendimentos auferidos estão sujeitos ao mesmo tratamento fiscal pelo imposto de renda

dispensado aos Investidores residentes, mencionados acima. Exceção é feita para o caso de Investidor domiciliado em país ou jurisdição considerado como de tributação favorecida, assim entendido aquele que não tributa a renda ou que a tributa à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), ocasião em que haverá incidência de imposto de renda, em princípio, à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento).

Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

IOF/Câmbio

16.11. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007 e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos

16.12. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

CLÁUSULA XVII – FATORES DE RISCO

17.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Cedente e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial 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 necessário antes de tomar uma decisão de investimento. Exemplificamos nesta Cláusula, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na aquisição dos CRI.

a) Direitos dos Credores da Emissora: A presente Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis nº 9.514/97 e nº 10.931 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001. A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em

vigor, em seu artigo 76, estabelece que "*as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*". Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.

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

b) 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. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

c) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: **(i)** dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e **(ii)** da liquidação das Garantias. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

d) 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 e as Garantias, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

e) Riscos Financeiros: Há 3 (três) espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: **(i)** riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; **(ii)** risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e **(iii)** risco de falta de liquidez.

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

g) Risco de Performance do Empreendimento Imobiliário: O Empreendimento Imobiliário encontra-se em fase construção, sendo que, em caso de paralisação, interrupção ou não conclusão da obra, os adquirentes dos Lotes poderão, nos termos do Contrato Imobiliário ou mediante ação judicial própria, interromper o pagamento dos Créditos Imobiliários ou requerer sua rescisão, o que pode impactar negativamente a carteira de recebíveis e, conseqüentemente, o pagamento dos CRI.

h) Riscos Ambientais: O Empreendimento Imobiliário pode sujeitar a Cedente a obrigações ambientais: As despesas operacionais para cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras podem ser maiores do que as estimadas. Adicionalmente, na qualidade de desenvolvedora(s) do Empreendimento Imobiliário, pode(m) ser responsabilizada(s) pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas, inclusive por todos os custos envolvidos. A a Cedente pode, também, ser consideradas responsáveis por outros custos potenciais relativos a substâncias nocivas ou tóxicas (incluindo multas governamentais e danos a pessoas e propriedades), estando ou não ciente de tais acontecimentos. Esses potenciais custos podem ser significativamente altos, podendo conseqüentemente afetar adversamente.

i) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI estarão sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de amortização extraordinária total ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de re-investimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

j) Risco de Integralização dos CRI com Ágio: Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

k) Risco de Estrutura: A 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 CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

l) Risco em Função da Dispensa de Registro: A Oferta, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

m) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento dos Compradores, da Cedente e dos Fiaidores: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado do patrimônio da Emissora. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra os Compradores. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo Titular dos CRI do montante devido conforme este Termo de Securitização depende do cumprimento total, pelos Compradores, pela Cedente e/ou pelos Fiaidores, de suas obrigações assumidas nos Contratos Imobiliários e no Contrato de Cessão, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Sendo assim, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos Compradores, da Cedente e/ou dos Fiaidores poderá afetar negativamente no cumprimento de suas obrigações nos termos dos Contratos Imobiliários e do Contrato de Cessão, e, por conseguinte, o pagamento dos CRI pela Emissora.

n) Risco de não formalização das garantias: Nos termos da Lei nº 6.015/73, o Contrato de Cessão e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas deverão ser registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Registro de Imóveis competentes para a prova das obrigações deles decorrentes e/ou para fins de eficácia perante terceiros, conforme o caso. Ainda, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas depende de registro da alteração do contrato social da Cedente na junta comercial competente. Desta forma, caso haja a subscrição dos CRI sem que tenham ocorrido tais registros e arquivamentos, os Titulares dos CRI assumirão o risco de que eventual execução das Garantias e demais obrigações decorrentes do Contrato de Cessão garantias aqui listadas, poderão ser prejudicadas por eventual falta de registro.

o) Riscos relacionados à redução do valor das Garantias: As Garantias dos CRI podem sofrer reduções e depreciações de modo que seu valor se torne inferior ao saldo devedor dos CRI, como, por exemplo, na ocorrência de inadimplência dos Direitos Creditórios em valor maior do que inicialmente previsto ou a diminuição do valor patrimonial ou de mercado da Cedente. Eventuais reduções e depreciações nas Garantias poderão comprometer a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, conseqüentemente, dos CRI.

p) Riscos relacionados à distribuição de dividendos pela Cedente: Não há, nos Documentos da Operação, qualquer obrigação que restrinja a distribuição de dividendos a seus sócios. Caso a

Cedente distribua dividendos de forma recorrente, sua situação econômica, assim como, a Alienação Fiduciária de Quotas, poderá restar economicamente depreciada, prejudicando sua capacidade de cobrir as Obrigações Garantidas, e, conseqüentemente, o pagamento dos CRI aos Investidores.

q) Risco decorrente da sub-rogação dos garantidores nos direitos de crédito da Securitizadora por conta da excussão das Garantias: Caso qualquer dos garantidores venha a se sub-rogar em qualquer direito de crédito da Securitizadora contra a Cedente em razão da excussão de qualquer Garantia, a satisfação do direito deste garantidor poderá concorrer com a satisfação do direito da Securitizadora, o que pode prejudicar o direito da Securitizadora e afetar negativamente a capacidade de pagamento dos CRI.

r) Risco de insuficiência do patrimônio da Cedente e dos Fiaidores e do valor de liquidação das Quotas. O patrimônio da Cedente e dos Fiaidores e o valor de liquidação das Quotas podem não ser suficientes para satisfazer integralmente às Obrigações Garantidas.

s) Riscos decorrentes dos documentos não analisados ou apresentados na Due Diligence: Para fins dessa Oferta, foi contratado um escritório especializado para análise jurídica dos principais aspectos relacionados à Cedente, ao Imóvel, ao Empreendimento Imobiliários e antecessores da cadeia dominial do Imóvel ("Relatório de Auditoria"). Entretanto, nem todos os documentos necessários para a completa análise da Cedente, do Imóvel, do Empreendimento Imobiliário e dos antecessores da cadeia dominial do Imóvel foram apresentados e, conseqüentemente, analisados. Dessa forma, a auditoria realizada não pode ser entendida como exaustiva ou plenamente satisfatória, uma vez que existem pontos não apresentados ou analisados, conforme indicados no Relatório de Auditoria, os quais podem impactar negativamente a Oferta ou a estrutura dos CRI, devendo os potenciais Titulares dos CRI realizar a sua própria investigação quanto aos pontos não apresentados ou analisados na referida auditoria antes de tomar uma decisão de investimento.

t) Riscos de Ausência de Seguro de Crédito ou Prestamista dos Compradores: Os Créditos Imobiliários não contam com seguro de crédito ou prestamista dos Compradores. Dessa forma, em caso de não pagamento dos Créditos Imobiliários, ou mesmo em caso de morte ou invalidez ou até mesmo desemprego ou perda de renda dos Compradores, tais eventos não serão cobertos por seguro. Se tais riscos se concretizarem, poderão afetar a capacidade de pagamento dos CRI, nas respectivas datas, conforme previsto neste Termo e, conseqüentemente, causar prejuízos aos Titulares de CRI. Além disso, em razão da ausência de seguro, não haverá pagamento de indenização que proteja os Titulares de CRI de eventuais perdas.

u) Riscos de Desapropriação e Sinistro do Imóvel: Existe o risco de o Empreendimento Imobiliário ser desapropriado pelo poder público, no todo ou parte, bem como de sofrer sinistro total ou parcial durante o prazo desta operação, podendo prejudicar, assim, a Cessão Fiduciária, sendo que, neste último caso, é possível que apólices de seguro eventualmente contratadas não incluam cobertura pelos danos causados ou, ainda, que a indenização prevista não seja suficiente. Todas essas hipóteses podem impactar negativamente o recebimento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a remuneração dos CRI, da mesma forma que pode tornar insuficiente a Cessão Fiduciária.

v) Risco relacionado à possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre o imóvel no qual foi desenvolvido o Empreendimento Imobiliário: Há a possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre o Imóvel no qual foi desenvolvido o Empreendimento Imobiliário, o que pode obstar a entrega dos Lotes do Empreendimento Imobiliário, afetando os Créditos Imobiliários Totais e, por consequência, prejudicando a Cessão de Créditos e a Cessão Fiduciária.

w) Risco do quórum de deliberação em assembleia geral: As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no presente Termo. O titular de pequena quantidade dos CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável.

x) Restrição à Negociação e Baixa Liquidez no Mercado Secundário: Nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476/09, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário após o decurso do prazo de 90 (noventa) dias contados da data de sua subscrição pelos seus respectivos titulares. Adicionalmente, o atual mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Titular dos CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter os CRI em sua carteira até a Data de Vencimento.

y) Riscos associados à compra, incorporação, execução das obras e venda dos Lotes: A Cedente se dedica à compra de terrenos, loteamento e/ou incorporação, execução das obras e venda dos Lotes do Empreendimento Imobiliário, e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Existem riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra de alto nível, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e mudanças nas leis ambientais e de zoneamento. As atividades da Cedente podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, particularmente no segmento em que a Cedente atua, em razão da desaceleração da economia e consequente redução de rendas, aumento das taxas de juros e de inflação, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- A Cedente pode ser impedida no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente os seus recebíveis, de acordo com as taxas de inflação vigentes, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto, inclusive o Empreendimento Imobiliário, financeira ou economicamente inviável;
- O grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por Lote necessário para vender todas os Lotes pode ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor

total de todos os Lotes a serem vendidos torne-se significativamente diferente do esperado;

- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor, incluindo a Cedente;
- A Cedente pode ser afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos similares ao Empreendimento Imobiliário nas regiões onde atua ou pode atuar no futuro;
- A Cedente corre o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos seus empreendimentos e das áreas onde estão localizados;
- As margens de lucros da Cedente podem ser afetadas em função de aumento nos seus custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos incidentes sobre imóveis ou atividades imobiliárias, mudança no regime tributário aplicável à construção civil e tarifas públicas;
- A Cedente pode ser afetada pela interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos;
- A construção e a venda dos Lotes podem não ser concluídas dentro do cronograma planejado, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda; e
- A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante sobre as atividades, condição financeira e resultados operacionais da Cedente.

z) Risco Decorrente de Ações Judiciais: Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Cedente e dos Fiadores, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, dentre outras.

aa) Riscos relacionados ao Servicer: Como a administração e a cobrança dos Créditos Imobiliários poderão ser prestadas pela Securitizadora, sob o monitoramento do Servicer, há a possibilidade de tais serviços não serem prestados de forma eficiente e contínua, o que poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários.

bb) Risco de liquidez dos Fiadores e da Cedente: Caso nem os Fiadores nem a Cedente, nos termos da Coobrigação e Fiança, sejam capazes de honrar com os pagamentos dos valores devidos aos Investidores em cada Data de Aniversário, a Emissora ficará impossibilitada honrar o fluxo de pagamento dos CRI.

cc) Risco relacionado à posição minoritária dos Titulares dos CRI: Não há imposição de limites para aquisição dos CRI no âmbito da Oferta. Dessa forma, é possível que um mesmo Investidor seja titular de mais da metade dos CRI, hipótese em que não será possível à Emissora, ao Agente Fiduciário ou ao Coordenador Líder garantir que as decisões de tal Investidor não irão de encontro aos interesses dos Titulares dos CRI em posição minoritária.

dd) Risco relacionado à não instauração de Assembleia de Titulares dos CRI: Caso, por qualquer razão, não seja instaurada Assembleia de Titulares dos CRI é possível que a Securitizadora tenha que se manter inerte, não adotando nenhuma medida adicional, mesmo diante da ocorrência de qualquer evento que constitua hipótese de Recompra Total.

ee) Risco relacionado ao COVID-19: Considerando a declaração de pandemia da Organização Mundial de Saúde em relação ao vírus COVID-19, bem como todas as medidas adotadas pelo Brasil e pelo mundo que podem afetar diretamente a economia, poderão ocorrer oscilações substanciais no mercado de capitais local e internacional, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os CRI da presente Emissão, dificultando também o mercado secundário destes títulos. Assim sendo, não há como prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia.

ff) Risco relacionado a falta de autorização do Estado disciplinando o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário: Em que pese a apresentação dos demais documentos relacionados à aprovação do Empreendimento Imobiliário, não foi apresentado, até a presente data, autorização do Estado disciplinando a autorização do desenvolvimento do loteamento no Município onde o mesmo se localiza, em atendimento a Lei 6.766/79. Assim, existe o risco do Empreendimento Imobiliário vir a ser considerado como "loteamento clandestino" e ter sua construção interrompida.

gg) Risco relacionado ao não cumprimento do termo de compromisso de recuperação vegetal firmado com o Município: Durante o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário foi firmado termo de compromisso de compensação ambiental que obriga a Cedente a realizar (i) o plano de arborização apresentado com o projeto do loteamento; (ii) o plantio de 1000 (mil) mudas, com no mínimo 70 (setenta) centímetro cada, como forma de compensar as árvores que serão retiradas para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, bem como (iii) a recuperação de 5 (cinco) nascentes pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses sob pena de aplicação de multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais). Caso o termo de compromisso de recuperação vegetal não seja cumprido existe, além do risco da aplicação de multa que pode vir a afetar a capacidade financeira da Cedente, o risco das obras do Empreendimento Imobiliário serem interrompidas pelo Município, podendo afetar assim o Fluxo de Recebíveis e, conseqüentemente, o pagamento dos CRI.

hh) Risco relacionado às infrações ambientais: Existem atualmente em discussão 2 (dois) autos de infração ambientais, que totalizam o montante não atualizado de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais). Assim, existe o risco da Cedente vir a ser efetivamente condenado ao pagamento dessa quantia, atualizada, que se não efetuado no prazo estipulado pode ensejar na interrupção das obras pelo Município, podendo afetar assim o Fluxo de Recebíveis e, conseqüentemente, o pagamento dos CRI.

ii) Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Cedente, 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 – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

18.1. Os CRI objeto desta Emissão serão objeto de análise de classificação de risco pela Agência de Rating que deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Emissão.

18.2. O relatório será disponibilizado pela Emissora ao Agente Fiduciário na mesma data de sua divulgação e estará disponível no site da Agência de Rating.

18.3. A classificação de risco da Emissão deverá ser atualizada anualmente, às expensas da Cedente. A Emissora disponibilizará ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de seu recebimento, qualquer relatório emitido por agência de classificação de risco a respeito desta Emissão.

CLÁUSULA XIX – DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Os direitos de cada Parte previstos neste Termo de Securitização e seus anexos **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente Termo não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Termo.

19.2. A tolerância e as concessões recíprocas **(i)** terão caráter eventual e transitório; e **(ii)** não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade de qualquer das Partes.

19.3. Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores ou cessionários.

19.4. Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: **(i)** por Assembleia Geral, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização e suas exceções; e **(ii)** pela Emissora.

19.5. É vedada a cessão, por qualquer das Partes, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da outra Parte.

19.6. Caso qualquer das disposições venha a ser julgada inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

19.7. Os Documentos da Operação constituem o integral entendimento entre as Partes.

19.8. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações sociais e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

19.9. As palavras e as expressões sem definição neste instrumento deverão ser compreendidas e interpretadas em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

19.10. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, até o primeiro Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

CLÁUSULA XX – LEI E SOLUÇÃO DE CONFLITOS

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

20.2. Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente do presente Contrato de Cessão será definitivamente resolvido por arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/96.

20.2.1. A arbitragem será administrada pela Câmara Arbitral, cujo regulamento ("Regulamento") as Partes adotam e declaram conhecer.

20.2.2. As especificações dispostas neste Termo de Securitização têm prevalência sobre as regras do Regulamento da Câmara acima indicada.

20.2.3. A Parte que, em primeiro lugar, der início ao procedimento arbitral deve manifestar sua intenção à Câmara, indicando a matéria que será objeto da arbitragem, o seu valor e o(s) nome(s) e qualificação(ões) completo(s) da(s) parte(s) contrária(s) e anexando cópia deste Termo de Securitização. A mencionada correspondência será dirigida ao presidente da Câmara, através de entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

20.2.4. A controvérsia será dirimida por 3 (três) árbitros, indicados de acordo com o citado Regulamento, competindo ao presidente da Câmara indicar árbitros e substitutos no prazo de 5 (cinco) dias, caso as Partes não cheguem a um consenso, a contar do recebimento da solicitação de instauração da arbitragem, através da entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

20.2.5. Os árbitros ou substitutos indicados firmarão o termo de independência, de acordo com o disposto no artigo 14, § 1º, da Lei nº 9.307/96, considerando a arbitragem instituída.

20.2.6. A arbitragem processar-se-á na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo o idioma utilizado será o Português Brasileiro (pt-BR) e os árbitros decidirão de acordo com as regras de direito.

20.2.7. A sentença arbitral será proferida no prazo de até 60 (sessenta) dias, a contar da assinatura do termo de independência pelo árbitro e substituto.

20.2.8. A Parte que solicitar a instauração da arbitragem arcará com as despesas que devam ser antecipadas e previstas na tabela de custas da Câmara. A sentença arbitral fixará os encargos e as despesas processuais que serão arcadas pela parte vencida.

20.2.9. A sentença arbitral será espontânea e imediatamente cumprida em todos os seus termos pelas Partes.

20.2.10. As Partes envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda deste Termo de Securitização, podendo, se conveniente a todas as Partes, utilizar procedimento de mediação.

20.2.11. Não obstante o disposto nesta cláusula, cada uma das Partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de **(i)** assegurar a instituição da arbitragem, **(ii)** obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia a arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas Partes, e **(iii)** executar qualquer decisão da Câmara, inclusive, mas não exclusivamente, do laudo arbitral. Na hipótese de as Partes recorrerem ao Poder Judiciário, o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, será o único competente para conhecer de qualquer procedimento judicial, renunciando expressamente as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

20.2.12. De modo a otimizar e a conferir segurança jurídica à resolução dos conflitos prevista nesta cláusula, relativos a procedimentos de arbitragem oriundos e/ou relacionados a outros contratos firmados pelas Partes relativos à Operação e desde que solicitado por qualquer das Partes no procedimento de arbitragem, a Câmara deverá consolidar o procedimento arbitral instituído nos termos desta cláusula com qualquer outro em que participe qualquer uma das Partes e/ou que envolvam ou afetem de qualquer forma o presente Termo, incluindo mas não se limitando a procedimentos arbitrais oriundos dos demais documentos da Operação, desde que a Câmara entenda que: **(i)** existem questões de fato ou de direito comuns aos procedimentos que tornem a consolidação dos processos mais eficientes do que mantê-los sujeitos a julgamentos isolados; e **(ii)** nenhuma das Partes no procedimento instaurado seja prejudicada pela consolidação, tais como, dentre outras, um atraso injustificado ou conflito de interesses.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente Termo em 2 (duas) vias de igual forma e teor, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 24 de abril de 2020

(O restante da página foi deixado intencionalmente em branco. Seguem as páginas de assinaturas.)

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da(s) 104ª Série(s) da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Isec Securitizadora S.A., celebrado em 24 de abril de 2020.)

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Testemunhas:

Nome:
RG:
CPF/ME:

Nome:
RG:
CPF/ME:

ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Nº Ref	Nome do Cliente	CNPJ/CPF	Unidade	Saldo Devedor	Vencimento do Contrato
1	VILMA MATTOS OLIVEIRA DO AMARAL	1438836155	QD 03 LT 02	R\$ 361.082,64	25/04/2033
2	ANA CLAUDIA PINTO FRANCO DE CAMPOS	62155261691	QD 03 LT 16	R\$ 440.258,36	20/09/2027
3	CLEIDSON ANGELICO DOS SANTOS	84735716149	QD 04 LT 03	R\$ 309.207,52	25/12/2033
4	WILTON SOUZA AMORIM	91217997172	QD 04 LT 13	R\$ 71.871,80	20/02/2021
5	JOSE ALAOR SANTOS RABELO	662353161	QD 04 LT 24	R\$ 345.160,64	10/12/2034
6	CARMELIA MARIA DE NOVAIS OLIVEIRA	83304061134	QD 04 LT 25	R\$ 274.349,36	15/09/2032
7	RODRIGO MARTINS DE OLIVEIRA	10464361710	QD 04 LT 30	R\$ 274.657,33	25/06/2032
8	MARCUS VINICIO DUARTE VAZ	71330003187	QD 04 LT 32	R\$ 194.457,24	20/07/2024
9	ELIAS ABRAAO ALVES DOS SANTOS	31580572120	QD 04 LT 34	R\$ 149.289,06	10/07/2032
10	FABIO OLIVEIRA DO NASCIMENTO	30943968879	QD 05 LT 04	R\$ 322.411,80	08/04/2034
11	RENATO PINHEIRO DOS SANTOS	7931067614	QD 05 LT 09	R\$ 308.820,70	25/02/2033
12	ANA CAROLINA REZENDE DE ASSIS	2691150135	QD 05 LT 15	R\$ 345.567,67	25/11/2033
13	ELTON GOMES DA SILVA	71087966191	QD 05 LT 19	R\$ 61.541,32	25/11/2020
14	EDUARDO CLEMENTINO DE FREITAS	73633135120	QD 05 LT 27	R\$ 352.906,68	20/09/2034
15	KELVEN FONSECA GONÇALVES DIAS	82488681172	QD 05 LT 30	R\$ 342.601,60	25/10/2033
16	KELVEN FONSECA GONÇALVES DIAS	82488681172	QD 05 LT 31	R\$ 342.601,60	25/10/2033
17	CARLOS HENRIQUE DA SILVA LOPES	95633820134	QD 05 LT 32	R\$ 208.759,72	20/04/2027
18	CYBELLE SILVA TRISTÃO	88552713187	QD 05 LT 33	R\$ 316.472,85	30/12/2033
19	FLAVIA DE LIMA LELIS	754341135	QD 06 LT 03	R\$ 401.806,89	25/03/2034
20	DIEGO DOERING MOTA	1278254102	QD 06 LT 06	R\$ 440.732,08	15/04/2035
21	CAMILLA SANTOS ARAUJO	4173794126	QD 06 LT 07	R\$ 385.267,05	25/12/2033
22	FERNANDO DE ARAUJO OLIVEIRA	81796056120	QD 06 LT 09	R\$ 401.786,54	25/09/2033
23	SALMON LANDI JUNIOR	907713114	QD 06 LT 11	R\$ 334.322,93	10/03/2032
24	HELISTONIO CAMARGO DE SOUSA	113103670	QD 06 LT 12	R\$ 580.470,18	28/02/2033
25	THYAGO RODRIGUES DA SILVEIRA DIAS	778965139	QD 07 LT 02	R\$ 44.616,57	25/11/2020
26	RODOLFO FONSECA SANTOS	23378662115	QD 07 LT 04	R\$ 219.878,30	05/09/2027
27	ANA PAULA ROMUALDO	528313100	QD 07 LT 05	R\$ 88.288,89	25/09/2023
28	RODRIGO AGAPITO CASTRO DOS SANTOS	92763294120	QD 07 LT 08	R\$ 292.495,84	20/12/2032
29	DENIS DYLAN FAGUNDES	73367184187	QD 07 LT 11	R\$ 246.495,80	15/10/2033
30	DAIANY CAIXETA CAMPOS	1794283145	QD 07 LT 19	R\$ 317.209,83	20/04/2032
31	RICARDO ROBERTO TEIXEIRA	63348845149	QD 08 LT 01	R\$ 455.875,30	30/09/2032
32	HUGO NORBERTO TEIXEIRA	63348810191	QD 08 LT 02	R\$ 318.018,71	25/09/2032
33	ELIZANGELA CRISTINA TEIXEIRA	99724847187	QD 08 LT 03	R\$ 288.452,18	30/09/2032
34	RICARDO ROBERTO TEIXEIRA	63348845149	QD 08 LT 04	R\$ 323.154,88	30/09/2032

35	LIOSMAR EVARISTO MENDANHA	12300705168	QD 08 LT 05	R\$ 287.304,93	25/09/2032
36	LIOSMAR EVARISTO MENDANHA	12300705168	QD 08 LT 06	R\$ 287.304,93	25/09/2032
37	LIOSMAR EVARISTO MENDANHA	12300705168	QD 08 LT 07	R\$ 287.304,93	25/09/2032
38	VANILSON DOS ANJOS BUENO	71186166134	QD 08 LT 08	R\$ 311.997,44	20/09/2032
39	KENYA CRISTINE CARVALHO BARROS	60999209191	QD 08 LT 09	R\$ 155.412,81	25/10/2032
40	MENDES & JUSTINO TRANSPORTES LTDA – ME	25448513000190	QD 08 LT 11	R\$ 205.450,72	25/09/2027
41	CLAUDIA GUIMARAES NAKATO	69678219115	QD 08 LT 12	R\$ 214.429,76	25/09/2027
42	VITÓRIA GONÇALVES TEICHEIRA	70724149163	QD 08 LT 13	R\$ 294.871,39	25/12/2032
43	CILTON LOPES MAGALHÃES JUNIOR	581376102	QD 08 LT 14	R\$ 272.714,74	20/06/2032
44	ANA PAULA NAVES GOMES	89423470106	QD 08 LT 15	R\$ 457.117,95	25/10/2030
45	HENRIQUE MARTINS DE OLIVEIRA	3712514603	QD 08 LT 16	R\$ 230.175,71	15/09/2022
46	ALEXANDRE MARTINS DE OLIVEIRA	91514681153	QD 08 LT 17	R\$ 101.495,34	15/11/2024
47	DANILO MATIAS COUTINHO	4116441147	QD 08 LT 20	R\$ 309.606,40	15/05/2033
48	ADRIANA RODRIGUES DE OLIVEIRA NOGUEIRA	1240786131	QD 08 LT 21	R\$ 196.876,72	25/11/2027
49	VINICIUS AMON RODRIGUES DE ALMEIDA	521650194	QD 08 LT 22	R\$ 84.671,84	25/10/2034
50	MARCOS DANIEL CORDEIRO LISBOA	296862100	QD 08 LT 30	R\$ 97.656,97	30/09/2020
51	RONICE TAVARES MACHADO	51520176104	QD 08 LT 31	R\$ 297.895,86	15/09/2027
52	GLADSTONE SANTOS DE SOUZA	29035309120	QD 09 LT 01	R\$ 385.257,40	25/04/2029
53	TIMERSON LUIZ DA SILVA	16435274878	QD 09 LT 02	R\$ 362.513,08	20/09/2034
54	IVAN ALVES	52156249172	QD 09 LT 03	R\$ 293.727,84	15/09/2032
55	ELIAS ALVES DE OLIVEIRA	58866132187	QD 09 LT 04	R\$ 225.776,04	25/09/2027
56	DANILO BASILIO MONTEIRO	88553175120	QD 09 LT 05	R\$ 270.268,80	10/11/2031
57	DANILO BASILIO MONTEIRO	88553175120	QD 09 LT 06	R\$ 254.495,13	10/11/2031
58	CLAUDIALI PEREIRA DA SILVA ALVES	964545128	QD 09 LT 08	R\$ 274.349,36	25/09/2032
59	WISLEY VELASCO DA CUNHA	96036990120	QD 09 LT 11	R\$ 291.544,84	25/09/2032
60	FABIO JUNIOR DE PAULA ANDRADE	89059093100	QD 09 LT 15	R\$ 340.023,80	15/03/2034
61	VALDEMIR HORACIO DE ALMEIDA	1505313112	QD 09 LT 16	R\$ 339.105,26	25/02/2034
62	BRENNER ALMEIDA NOGUEIRA	74813099149	QD 09 LT 18	R\$ 370.329,25	25/09/2032
63	CARLOS FERREIRA ALVES	42228425168	QD 09 LT 19	R\$ 390.775,28	25/09/2032
64	CLEOMAR APARECIDO DE OLIVEIRA	86508768115	QD 09 LT 20	R\$ 259.909,92	10/02/2032
65	TAIS LOURANI PEREIRA DA SILVA	3920206100	QD 09 LT 23	R\$ 279.565,13	25/09/2032
66	ALESSANDRO CASTRO BUENO FILHO	75429837172	QD 09 LT 30	R\$ 274.349,36	20/09/2032
67	LUCIO ANTONIO PEREIRA DE OLIVEIRA	79170498172	QD 09 LT 31	R\$ 287.007,08	25/11/2032
68	LUCIO ANTONIO PEREIRA DE OLIVEIRA	79170498172	QD 09 LT 32	R\$ 317.011,89	25/11/2032
69	ELITON GOMES DE ABREU	56644051120	QD 09 LT 33	R\$ 305.959,28	25/09/2032
70	VALDEMIR RODRIGUES DA SILVA	82265461172	QD 09 LT 34	R\$ 374.656,51	05/08/2034
71	GLADSTONE SANTOS DE SOUZA	29035309120	QD 09 LT 35	R\$ 434.617,70	25/04/2029
72	ANDRE LUIS FERREIRA DA ROSA	77820193115	QD 10 LT 01	R\$ 419.829,90	25/01/2033
73	THAIZ DURÃES SILVA	1904846165	QD 10 LT 02	R\$ 277.045,84	25/09/2032
74	FERNANDO JOSE DA MOTA	6420691664	QD 10 LT 03	R\$ 323.230,25	15/08/2034

75	MAURICIO ROCHA COSTA	84678240187	QD 10 LT 05	R\$ 110.649,00	25/09/2023
76	IRACY SOARES ALVES	39417298100	QD 10 LT 06	R\$ 272.544,43	15/09/2032
77	KELLIA FERNANDES DA MOTA	214891143	QD 10 LT 07	R\$ 265.960,26	15/03/2032
78	LEANDRO MIZAE DOS SANTOS	99377284104	QD 10 LT 10	R\$ 297.515,14	25/12/2032
79	DANILO CUNHA DINIZ	1871673119	QD 10 LT 14	R\$ 317.902,29	25/04/2033
80	ROMEU FERNANDES DE CARVALHO FILHO	70809593149	QD 10 LT 15	R\$ 274.349,36	25/09/2032
81	EDSON DOS SANTOS ROSA	84333120144	QD 10 LT 16	R\$ 272.544,43	10/09/2032
82	DANIEL NOVAES MARQUES	99008572168	QD 10 LT 17	R\$ 265.434,05	25/09/2032
83	RICARDO BATISTA VALADÃO	86284720106	QD 10 LT 18	R\$ 318.942,00	25/01/2033
84	URIEL JAIME SOUSA	70017743168	QD 10 LT 22	R\$ 235.547,61	10/11/2027
85	LUZTOL INDUSTRIA QUIMICA LTDA	464374000168	QD 11 LT 01	R\$ 329.955,52	25/09/2032
86	LUZTOL INDUSTRIA QUIMICA LTDA	464374000168	QD 11 LT 02	R\$ 274.349,36	25/09/2032
87	IGOR LEONARDO SOARES NASCIMENTO	70917345134	QD 11 LT 05	R\$ 256.326,61	10/05/2028
88	WILSANAYRA RODRIGUES FREITAS	96363932149	QD 11 LT 06	R\$ 372.497,41	25/08/2033
89	JESSIKA GLEICKELLY SAMPAIO DA SILVA	2428775162	QD 11 LT 07	R\$ 226.468,11	25/10/2027
90	RONALDO MUNIZ FERREIRA	65263871953	QD 11 LT 13	R\$ 278.786,10	15/12/2032
91	MATILDE FONSECA MENEZES	37036033134	QD 11 LT 14	R\$ 281.061,15	20/10/2032
92	WESLEY TEIXEIRA DO AMARAL	91509076115	QD 11 LT 16	R\$ 270.372,91	20/08/2032
93	COLETO PATRICK RODRIGUES DE SOUZA	70223362107	QD 11 LT 17	R\$ 355.436,72	20/09/2027
94	KLAYSON RODRIGUES SANTOS	000.000.011-63	QD 11 LT 18	R\$ 484.920,04	25/09/2032
95	ANDREIA CARLOS MELO DE MORAES	61325570168	QD 11 LT 19	R\$ 306.835,38	25/10/2032
96	ENIVALDO LEITE DE SOUZA	81329407172	QD 11 LT 20	R\$ 208.809,64	10/10/2027
97	HUGO JULIANO BORGES	1810287197	QD 11 LT 21	R\$ 199.231,78	25/11/2027
98	RONALDO MUNIZ FERREIRA	65263871953	QD 11 LT 22	R\$ 278.786,10	15/12/2032
99	LEANDRO DE SOUSA RANGEL	1525622145	QD 11 LT 23	R\$ 274.349,36	20/09/2032
100	REGINALDO MARTINS DA SILVA	41353455149	QD 11 LT 25	R\$ 363.837,76	15/10/2034
101	DEUSIMAR BARROS DE OLIVEIRA	25432850168	QD 11 LT 26	R\$ 242.926,87	05/08/2030
102	LARISSA ATAIDES DO NASCIMENTO	3918373118	QD 11 LT 27	R\$ 274.380,54	25/09/2032
103	FLAVIO ANTONIO GOMES	64822710149	QD 11 LT 28	R\$ 236.733,96	25/10/2029
104	ADALBERTO TELES NOVAIS	28617886234	QD 11 LT 29	R\$ 303.144,63	25/04/2033
105	ADALBERTO TELES NOVAIS	28617886234	QD 11 LT 30	R\$ 303.144,63	25/04/2033
106	CASSIO GOMES DOS SANTOS	85961906191	QD 11 LT 31	R\$ 337.557,70	20/11/2033
107	FRANCISCO ALVES DOS ANJOS	2744024163	QD 11 LT 33	R\$ 340.747,21	25/01/2034
108	LUZTOL INDUSTRIA QUIMICA LTDA	464374000168	QD 11 LT 34	R\$ 274.349,36	25/09/2032
109	LUZTOL INDUSTRIA QUIMICA LTDA	464374000168	QD 11 LT 35	R\$ 329.955,52	25/09/2032
110	GLADSTONE SANTOS DE SOUZA	29035309120	QD 12 LT 01	R\$ 482.628,40	10/12/2033
111	BEATRIZ RODRIGUES DE LIMA	1043926143	QD 12 LT 02	R\$ 283.936,00	10/10/2032
112	RENATO BONFIM ROCHA DE ASSIS	289472156	QD 12 LT 03	R\$ 313.478,12	10/10/2033
113	MULTI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	15673424000194	QD 12 LT 08	R\$ 120.034,88	25/09/2022
114	MULTI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	15673424000194	QD 12 LT 09	R\$ 120.034,88	25/09/2022

115	MULTI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	15673424000194	QD 12 LT 10	R\$ 120.034,88	25/09/2022
116	PEDRO HENRIQUE GOMES DOS SANTOS	2893027148	QD 12 LT 12	R\$ 307.348,66	25/09/2032
117	TARCISIO FRANCISCO DOS SANTOS	8370923100	QD 12 LT 13	R\$ 105.754,38	25/09/2024
118	OZEIAS LAURENTINO FERREIRA JUNIOR	91055032134	QD 12 LT 14	R\$ 357.349,02	10/02/2034
119	EVANDO ANTÔNIO DOS SANTOS JÚNIOR	115346139	QD 12 LT 15	R\$ 291.112,90	25/08/2032
120	SILVIA MARIA RAIMUNDO LIMA	16894960100	QD 12 LT 16	R\$ 263.700,42	05/11/2027
121	PAULO JOSE ALVES DE OLIVEIRA	57647747134	QD 12 LT 17	R\$ 278.932,89	25/09/2032
122	RHUAN THIAGO CESAR LIMA	3189986100	QD 12 LT 18	R\$ 275.188,86	10/11/2032
123	EDUARDO MOLLER MALVERT SILVEIRA	223879193	QD 12 LT 19	R\$ 130.675,48	20/03/2027
124	TEREZA CRISTINA MEDEIROS PINHEIRO DE LIMA	30676703100	QD 12 LT 20	R\$ 273.214,65	15/09/2032
125	LUCIELLE FIDELIS TORRES	912835150	QD 12 LT 23	R\$ 251.077,14	25/03/2031
126	HEMYLLY THATYELLY NERIS	3112875141	QD 12 LT 24	R\$ 251.976,39	25/02/2029
127	GEISSY KELLY MAGALHAES DE ALMEIDA	1840094133	QD 12 LT 26	R\$ 336.617,19	20/08/2034
128	JUNIOR WAGNE MOURA DA COSTA	3090174162	QD 12 LT 27	R\$ 309.380,61	05/05/2033
129	AQUILLA FERNANDO DE CASTRO FERNANDES	93694857168	QD 12 LT 28	R\$ 66.000,24	20/01/2021
130	GLADSTONE SANTOS DE SOUZA	29035309120	QD 12 LT 29	R\$ 231.364,15	25/01/2026
131	LEONARDO LOPES DE AZEVEDO MATOS	495157139	QD 13 LT 01	R\$ 365.108,56	25/09/2032
132	LUCELIO VILELA ASSIS	13029592120	QD 13 LT 02	R\$ 303.654,07	10/09/2032
133	ROGERIO RODRIGUES DA SILVA	24557544215	QD 13 LT 03	R\$ 322.744,40	20/11/2032
134	LECIRLEI DIAS DA SILVA	53047672172	QD 13 LT 04	R\$ 226.561,96	25/09/2027
135	JULIANE MARIANI DA CUNHA	99439751134	QD 13 LT 05	R\$ 45.455,52	25/11/2020
136	RONILSON RAUPH PARENTE	49409360153	QD 13 LT 07	R\$ 328.180,79	10/07/2033
137	LUIZ CARLOS FONSECA	42729513191	QD 13 LT 08	R\$ 282.389,87	25/10/2032
138	MOACIR BARBOSA CAÇULA JUNIOR	94721610149	QD 13 LT 09	R\$ 56.073,29	25/02/2021
139	GERALDO TEIXEIRA NETO	50720996104	QD 13 LT 10	R\$ 223.846,00	20/06/2028
140	ANA MARIA DE MOURA	25176676168	QD 13 LT 11	R\$ 270.494,64	25/09/2032
141	ALEX BUENO DA SILVA	7691251661	QD 13 LT 12	R\$ 286.284,12	20/12/2032
142	ERIK SARMENTO MONTEIRO	39738817153	QD 13 LT 13	R\$ 291.281,20	25/06/2033
143	RICHARD MULLER MOURA MENDES	2809251150	QD 13 LT 16	R\$ 268.715,07	25/08/2032
144	MIRIAM FERREIRA NEVES	34783199191	QD 13 LT 21	R\$ 278.722,48	28/05/2031
145	GLEISON ALVES DUARTE DA CRUZ	94385157120	QD 13 LT 26	R\$ 357.806,36	25/12/2033
146	LUCENALDO VILELA DE ASSIS	19110197168	QD 13 LT 27	R\$ 224.546,80	05/10/2027
147	ABILIO VILELA DE MORAIS NETO	89710142100	QD 13 LT 28	R\$ 297.265,90	15/09/2032
148	FABRICIO ALVES FERRANTE	91814510168	QD 14 LT 01	R\$ 353.192,33	10/09/2034
149	JAIME OLIVEIRA MELO JUNIOR	1482579170	QD 14 LT 02	R\$ 123.175,80	25/08/2027
150	CLEIDE RODRIGUES GODOI	45597430106	QD 14 LT 03	R\$ 331.323,78	25/05/2033
151	ROBSOMAR RODRIGUES MATIAS	85205850191	QD 14 LT 04	R\$ 339.416,69	20/04/2035
152	BARBARA GOMES MARTINS	3857636114	QD 14 LT 07	R\$ 130.435,95	15/01/2028

153	MARCOS ANTONIO BASTOS DE ALMEIDA BRAGA	11774134349	QD 14 LT 08	R\$ 250.392,50	10/10/2031
154	LUIZ FERNANDO DE OLIVEIRA REIS	41385144149	QD 14 LT 09	R\$ 281.023,08	15/09/2032
155	EMBALAGENS MARAJÓ LTDA - ME	26718122000101	QD 14 LT 10	R\$ 279.075,18	15/09/2032
156	LILIAN CRISTINA FERNANDES DE SALES	1258512190	QD 14 LT 11	R\$ 280.999,83	10/09/2032
157	DELZA MARIA FERREIRA TAVARES BUENO	24255017115	QD 14 LT 12	R\$ 274.349,36	25/09/2032
158	GUSTAVO MARINHO MELO DE CARVALHO	4233480190	QD 14 LT 13	R\$ 324.234,72	15/02/2032
159	DOMINGOS MOURA DA SILVA	28251296153	QD 14 LT 14	R\$ 395.276,22	20/02/2032
160	WILLIAM ALVES FIDEL	424945673	QD 14 LT 15	R\$ 293.687,40	25/09/2032
161	LEANDRO PINHEIRO DE LIMA OLIVEIRA	97450111187	QD 14 LT 16	R\$ 6.690,55	05/12/2020
162	EDER FERNANDES	52744639168	QD 14 LT 17	R\$ 351.460,42	28/02/2035
163	EDER FERNANDES	52744639168	QD 14 LT 18	R\$ 358.833,71	28/02/2034
164	JESSIKA GLEICKELLY SAMPAIO DA SILVA	2428775162	QD 14 LT 19	R\$ 309.545,18	25/11/2033
165	AURELIO FERNANDES PEIXOTO	89969510134	QD 14 LT 22	R\$ 345.844,73	25/03/2034
166	NATALICIO VERAS SOARES DE SIQUEIRA	3482021139	QD 14 LT 25	R\$ 457.228,76	15/03/2033
167	MARIA NILDE PACHECO DE AZEVEDO	19224107800	QD 15 LT 03	R\$ 276.199,71	25/09/2032
168	INDY CESAR LOBIANCHI DA CRUZ	1773249100	QD 15 LT 04	R\$ 292.513,22	25/10/2032
169	FELIPE GANDRA	28710936874	QD 15 LT 06	R\$ 311.305,25	23/09/2032
170	WELLITON SOARES MORAIS	2532150130	QD 15 LT 18	R\$ 345.423,19	25/07/2023
171	LUZIVALTER MARCELINO DAMACENO FILHO	91870976134	QD 16 LT 02	R\$ 383.445,53	10/03/2034
172	VINICIUS RICARDO PEREIRA DOS SANTOS	98289942168	QD 16 LT 03	R\$ 458.873,30	10/09/2034
173	DARQUIANE AVELAR DE BARROS	98343408187	QD 16 LT 07	R\$ 171.307,54	15/08/2028
174	YGOR LISITA	2446105173	QD 16 LT 12	R\$ 325.035,30	05/07/2034
175	CIRILLO MARCOS ALVES	5560993891	QD 16 LT 15	R\$ 614.255,72	05/08/2033
176	SIDNEY DE OLIVEIRA ASENJO	30864879172	QD 16 LT 23	R\$ 159.589,97	15/07/2021
177	JOSEMAR AGUIAR DE ANDRADE	86158198153	QD 17 LT 02	R\$ 300.473,04	25/01/2034
178	LACYR TAVARES PEREIRA ALVES	22855190100	QD 17 LT 03	R\$ 331.593,81	25/05/2034
179	AILTON JUVENCIO DE LIMA	40145727572	QD 01 LT 01	R\$ 293.360,40	25/09/2027
180	CRISTIANO RODRIGUES TRINDADE	391028154	QD 01 LT 02	R\$ 294.036,31	25/10/2032
181	TERCIO FERNANDES DE SOUSA	81954972172	QD 01 LT 06	R\$ 274.947,00	15/09/2032
182	DALEN SIQUEIRA MACHADO	82577137168	QD 01 LT 07	R\$ 312.213,84	25/11/2029
183	MADALENA PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA	4654790000180	QD 02 LT 01	R\$ 94.619,61	25/10/2020
184	MADALENA PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA	4654790000180	QD 02 LT 02	R\$ 70.053,84	25/10/2020
185	WEBERSON ALVES DE MORAES	70646015168	QD 02 LT 09	R\$ 413.900,76	25/01/2033
186	CLAUDIALI PEREIRA DA SILVA ALVES	964545128	QD 03 LT 10	R\$ 400.091,36	25/09/2032
187	GABRIEL FRANCO DE CAMPOS	812134176	QD 03 LT 11	R\$ 306.881,36	20/09/2027
188	CLAUDIANA NERIS PEREIRA	84708425104	QD 04 LT 01	R\$ 150.783,58	16/11/2021
189	PAULO CESAR SOARES ALVES	33544590182	QD 04 LT 10	R\$ 268.934,57	25/07/2032

190	ANGELO MARIO DE NADAI JUNIOR	80673341100	QD 04 LT 11	R\$ 85.215,00	25/08/2021
191	ALEX DE SIQUEIRA	94977488172	QD 04 LT 14	R\$ 287.342,64	20/08/2033
192	JULIO CESAR RODRIGUES DE LEMOS	13494333149	QD 04 LT 16	R\$ 315.495,82	25/09/2033
193	ANTONIO EUFLAUZINO DE PAULA	10127410104	QD 04 LT 18	R\$ 363.178,17	10/12/2031
194	DIEGO GODOI TENORIO	2596231131	QD 04 LT 19	R\$ 322.582,40	25/05/2033
195	GILBERTO APARECIDO BALBO JUNIOR	254947166	QD 04 LT 21	R\$ 283.353,60	10/03/2033
196	JAKELINE KARLA DE OLIVEIRA VASCONCELOS	86523210197	QD 04 LT 26	R\$ 319.380,50	20/01/2033
197	SEBASTIÃO FERNANDES FRANCO	54620511153	QD 04 LT 28	R\$ 272.544,43	15/09/2032
198	RENATO DE PAULA MORAIS	88413314100	QD 05 LT 05	R\$ 27.219,04	28/09/2020
199	LUIZ CARLOS TEIXEIRA	29490537187	QD 05 LT 06	R\$ 96.480,83	15/09/2025
200	MURILO DE JESUS FRIAÇA TATIBANA	1435024176	QD 05 LT 07	R\$ 298.798,33	10/04/2033
201	MURILO DE JESUS FRIAÇA TATIBANA	1435024176	QD 05 LT 08	R\$ 298.798,33	10/04/2033
202	VANIA CRISTINA CORREA GOMES	42491045168	QD 05 LT 16	R\$ 276.987,48	15/11/2032
203	CRIDINEY TEIXEIRA DOS SANTOS	2248087101	QD 05 LT 17	R\$ 272.544,43	15/09/2032
204	CAROLINA CANDIDA DE QUEIROZ BRITO CUNHA	99449366187	QD 05 LT 23	R\$ 282.051,50	15/09/2032
205	FERNANDO ROBERTO MORATO	2070998126	QD 05 LT 28	R\$ 218.949,08	15/09/2027
206	LEANDRO SARDINHA DE MORAIS	3290245152	QD 05 LT 29	R\$ 147.578,77	25/09/2026
207	ORISVALDIR PIRES DE OLIVEIRA	26802198134	QD 05 LT 35	R\$ 316.685,60	15/11/2032
208	FREDERICO FRAGONAR CARDOSO	96922222172	QD 06 LT 02	R\$ 492.304,96	20/08/2033
209	FERNANDO DE ARAUJO OLIVEIRA	81796056120	QD 06 LT 08	R\$ 418.972,44	15/09/2033
210	PAULO SERGIO RODRIGUES	35472278104	QD 10 LT 09	R\$ 273.828,00	10/10/2032
211	KARLA NAVES MARTINS HORACIO	93674813149	QD 10 LT 11	R\$ 360.102,21	25/10/2030
212	FABIO LEDO DAVID	85014524168	QD 10 LT 12	R\$ 429.358,58	25/02/2031
213	ELZITE NOGUEIRA DOS SANTOS	58696571134	QD 10 LT 13	R\$ 281.202,70	15/03/2033
214	WELDER VICENTE DE SANTANA	81260598187	QD 15 LT 07	R\$ 129.987,66	25/07/2025
215	WARQUIA PEREIRA SANTOS	1576152197	QD 15 LT 08	R\$ 53.350,92	25/07/2020
216	SHALOM DE SOUZA FERNANDES	27333159	QD 15 LT 16	R\$ 203.217,56	10/09/2027
217	CYNTHIA SOUSA INACIO	80229760163	QD 15 LT 21	R\$ 562.675,71	22/09/2032
218	LINDOLFO ALVES FERREIRA	32096127149	QD 16 LT 01	R\$ 470.807,43	10/09/2032
219	RICARDO ANTONIO MARTINS	68893523191	QD 16 LT 09	R\$ 275.629,50	15/10/2032
220	LAZARA BONIFACIA COIMBRA DO PRADO	14883163172	QD 08 LT 10	R\$ 327.198,67	20/02/2035
221	YKARO DE SOUZA SANTOS	2902688180	QD 08 LT 29	R\$ 145.420,89	20/08/2021
222	CLAUDIO MAGALHAES DE ALMEIDA	80336183100	QD 16 LT 10	R\$ 343.450,40	05/03/2035

ANEXO II

TABELA VIGENTE E DATAS ESTIMADAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO

FLUXO ORDINÁRIO DE PAGAMENTO DE JUROS, AMORTIZAÇÃO E LIBERAÇÃO DE RECURSOS				
Mês	Data de Aniversário	Juros Remuneratórios	Amortização (%)	Liberação de Recursos
1	Em até 5 dias úteis após assinatura	NÃO	0,00%	R\$ 5.000.000,00
2	20/05/2020	SIM	0,00%	R\$ 1.000.000,00
3	20/06/2020	SIM	0,00%	R\$ 1.000.000,00
4	20/07/2020	SIM	0,00%	R\$ 1.000.000,00
5	20/08/2020	SIM	0,00%	R\$ 1.000.000,00
6	20/09/2020	SIM	0,00%	R\$ 1.000.000,00
7	20/10/2020	SIM	0,00%	R\$ 1.000.000,00
8	20/11/2020	SIM	0,00%	R\$ 1.000.000,00
9	20/12/2020	SIM	0,00%	R\$ 1.000.000,00
10	20/01/2021	SIM	0,00%	R\$ 1.000.000,00
11	20/02/2021	SIM	0,00%	R\$ 1.000.000,00
12	20/03/2021	SIM	0,00%	R\$ -
13	20/04/2021	SIM	0,15%	R\$ -
14	20/05/2021	SIM	0,11%	R\$ -
15	20/06/2021	SIM	0,18%	R\$ -
16	20/07/2021	SIM	0,17%	R\$ -
17	20/08/2021	SIM	0,18%	R\$ -
18	20/09/2021	SIM	0,24%	R\$ -
19	20/10/2021	SIM	0,31%	R\$ -
20	20/11/2021	SIM	1,05%	R\$ -
21	20/12/2021	SIM	0,39%	R\$ -
22	20/01/2022	SIM	0,40%	R\$ -
23	20/02/2022	SIM	0,34%	R\$ -
24	20/03/2022	SIM	0,38%	R\$ -
25	20/04/2022	SIM	0,42%	R\$ -
26	20/05/2022	SIM	0,41%	R\$ -
27	20/06/2022	SIM	0,40%	R\$ -
28	20/07/2022	SIM	0,38%	R\$ -
29	20/08/2022	SIM	0,39%	R\$ -
30	20/09/2022	SIM	0,47%	R\$ -
31	20/10/2022	SIM	0,55%	R\$ -
32	20/11/2022	SIM	1,24%	R\$ -
33	20/12/2022	SIM	0,56%	R\$ -
34	20/01/2023	SIM	0,57%	R\$ -
35	20/02/2023	SIM	0,53%	R\$ -
36	20/03/2023	SIM	0,57%	R\$ -
37	20/04/2023	SIM	0,61%	R\$ -

38	20/05/2023	SIM	0,60%	R\$	-
39	20/06/2023	SIM	0,59%	R\$	-
40	20/07/2023	SIM	0,58%	R\$	-
41	20/08/2023	SIM	0,57%	R\$	-
42	20/09/2023	SIM	0,62%	R\$	-
43	20/10/2023	SIM	0,70%	R\$	-
44	20/11/2023	SIM	1,46%	R\$	-
45	20/12/2023	SIM	0,75%	R\$	-
46	20/01/2024	SIM	0,77%	R\$	-
47	20/02/2024	SIM	0,95%	R\$	-
48	20/03/2024	SIM	0,97%	R\$	-
49	20/04/2024	SIM	1,02%	R\$	-
50	20/05/2024	SIM	1,01%	R\$	-
51	20/06/2024	SIM	1,00%	R\$	-
52	20/07/2024	SIM	1,16%	R\$	-
53	20/08/2024	SIM	0,99%	R\$	-
54	20/09/2024	SIM	1,07%	R\$	-
55	20/10/2024	SIM	1,15%	R\$	-
56	20/11/2024	SIM	2,00%	R\$	-
57	20/12/2024	SIM	1,25%	R\$	-
58	20/01/2025	SIM	1,27%	R\$	-
59	20/02/2025	SIM	1,22%	R\$	-
60	20/03/2025	SIM	1,27%	R\$	-
61	20/04/2025	SIM	1,32%	R\$	-
62	20/05/2025	SIM	1,33%	R\$	-
63	20/06/2025	SIM	1,33%	R\$	-
64	20/07/2025	SIM	1,48%	R\$	-
65	20/08/2025	SIM	1,34%	R\$	-
66	20/09/2025	SIM	1,44%	R\$	-
67	20/10/2025	SIM	1,55%	R\$	-
68	20/11/2025	SIM	2,53%	R\$	-
69	20/12/2025	SIM	1,70%	R\$	-
70	20/01/2026	SIM	1,74%	R\$	-
71	20/02/2026	SIM	1,70%	R\$	-
72	20/03/2026	SIM	1,76%	R\$	-
73	20/04/2026	SIM	1,83%	R\$	-
74	20/05/2026	SIM	1,86%	R\$	-
75	20/06/2026	SIM	1,87%	R\$	-
76	20/07/2026	SIM	2,05%	R\$	-
77	20/08/2026	SIM	1,90%	R\$	-
78	20/09/2026	SIM	2,04%	R\$	-
79	20/10/2026	SIM	2,21%	R\$	-
80	20/11/2026	SIM	3,47%	R\$	-

81	20/12/2026	SIM	2,46%	R\$	-
82	20/01/2027	SIM	2,54%	R\$	-
83	20/02/2027	SIM	2,50%	R\$	-
84	20/03/2027	SIM	2,63%	R\$	-
85	20/04/2027	SIM	2,76%	R\$	-
86	20/05/2027	SIM	2,82%	R\$	-
87	20/06/2027	SIM	2,87%	R\$	-
88	20/07/2027	SIM	3,15%	R\$	-
89	20/08/2027	SIM	3,00%	R\$	-
90	20/09/2027	SIM	3,24%	R\$	-
91	20/10/2027	SIM	3,54%	R\$	-
92	20/11/2027	SIM	5,32%	R\$	-
93	20/12/2027	SIM	3,84%	R\$	-
94	20/01/2028	SIM	3,98%	R\$	-
95	20/02/2028	SIM	3,95%	R\$	-
96	20/03/2028	SIM	4,19%	R\$	-
97	20/04/2028	SIM	4,46%	R\$	-
98	20/05/2028	SIM	4,61%	R\$	-
99	20/06/2028	SIM	4,83%	R\$	-
100	20/07/2028	SIM	5,39%	R\$	-
101	20/08/2028	SIM	5,29%	R\$	-
102	20/09/2028	SIM	5,81%	R\$	-
103	20/10/2028	SIM	6,50%	R\$	-
104	20/11/2028	SIM	9,07%	R\$	-
105	20/12/2028	SIM	7,70%	R\$	-
106	20/01/2029	SIM	8,21%	R\$	-
107	20/02/2029	SIM	9,10%	R\$	-
108	20/03/2029	SIM	10,21%	R\$	-
109	20/04/2029	SIM	11,61%	R\$	-
110	20/05/2029	SIM	12,94%	R\$	-
111	20/06/2029	SIM	14,89%	R\$	-
112	20/07/2029	SIM	18,21%	R\$	-
113	20/08/2029	SIM	20,91%	R\$	-
114	20/09/2029	SIM	27,52%	R\$	-
115	20/10/2029	SIM	39,82%	R\$	-
116	20/11/2029	SIM	84,70%	R\$	-
117	20/12/2029	SIM	30,00%	R\$	-
118	20/01/2030	SIM	40,00%	R\$	-
119	20/02/2030	SIM	50,00%	R\$	-
120	20/03/2030	SIM	100,00%	R\$	-

ANEXO III
DESPESAS DA OPERAÇÃO

CUSTOS INICIAIS

TIPO	DESPESAS	FORNECEDOR	À VISTA**	OBS
FLAT	ANBIMA**	ANBIMA	R\$ 3.000,00	
FLAT	Assessor Legal**	IBS	R\$ 67.503,00	Junto com Valor do Duudocs
FLAT	Finder	Emcotech	R\$ 225.000,00	
FLAT	Registro CRI*	CETIP B3	R\$ 5.000,00	
FLAT	Custódia de CCI*	CETIP B3	R\$ 4.350,00	
FLAT	Coordenador (Distribuidor)**	FRAM CAPITAL	R\$ 27.500,00	
FLAT	Emissão**	ISEC	R\$ 71.710,29	
FLAT	Estruturação	HGI	R\$ 306.512,00	
FLAT	Registro CCI	Vortex	R\$ 13.911,62	1ª Parc. Gross-up 16,33%
FLAT	1ª Parcela Despesas Recorrentes	Vortex	R\$ 21.513,09	1ª Parc. Gross-up 16,33%
FLAT	Medição de Obra (Inicial)	Serv+	R\$ 4.000,00	
		Total Despesas	R\$ 750.000,00	

(*) Custos Estimados

(**) Valores já com gross-up

(***) Valores Líquidos (sem gross-up)

DESPESAS RECORRENTES

TIPO	DESPESAS	FORNECEDOR	À VISTA**	OBS
ANUAL	Instituição Custodiante**	Vortex	R\$ 4.780,69	1ª Parc. Gross-up 16,33%
ANUAL	Agente Fiduciário**	Vortex	R\$ 16.732,40	1ª Parc. Gross-up 16,33%
MENSAL	Escrituração*	Bradesco	R\$ 500,00	
MENSAL	Tarifa Conta*	Bradesco	R\$ 100,00	
MENSAL	Taxa Transação*	CETIP B3	R\$ 68,57	
MENSAL	Utilização Mensal*	CETIP B3	R\$ 182,93	
MENSAL	Custódia Valores Mobiliários*	CETIP B3	R\$ 150,00	
MENSAL	Medição de Obra	SERV+	R\$ 2.800,00	11 meses de obra (R\$ 2,8 mil)
MENSAL	Servicer (Monitoramento)	SERV+	R\$ 2.000,00	Prazo operação
MENSAL	Taxa de gestão**	ISEC	R\$ 4.183,10	
MENSAL	Contador**	LINK	R\$ 110,00	
MENSAL	Auditoria**	BLB	R\$ 144,91	
		Total Despesas	R\$ 31.752,60	

(*) Custos Estimados

(**) Valores já com gross-up

(***) Valores Líquidos (sem gross-up)

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-120, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.673.855/0001-25, instituição devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), 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 instituição intermediária da distribuição pública com esforços restritos de certificados de recebíveis imobiliários da 104ª Série da 4ª Emissão da Isec Securitizadora S.A. ("Emissora"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade 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, 24 de abril de 2020

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO V

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

ISEC SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conj. 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, 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 104ª Série da 4ª Emissão ("Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder, 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, 24 de abril de 2020

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato 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 em âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 104ª Série da 4ª Emissão da Isec Securitizadora S.A. ("Emissora"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o Coordenador Líder e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no termo de securitização de créditos imobiliários 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, 24 de abril de 2020

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO VII

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de custodiante **(i)** do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da(s) 104ª Série(s) da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Isec Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"); e **(ii)** do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural* ("Escritura de Emissão de CCI" e "CCI"), que representa os créditos imobiliários que servirão de lastro aos CRI; **DECLARA** à Emissora, para os fins do artigo 23 da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei nº 10.931/04"), que foi entregue a esta instituição custodiante para custódia, **(i)** via original da Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** via original do Termo de Securitização, que se encontram devidamente registrados nesta instituição custodiante, sendo nesta hipótese tal registro considerado para fins do parágrafo único do artigo 23, da Lei nº 10.931/04, na forma do regime fiduciário instituído pela Emissora, conforme declarado no Termo de Securitização.

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

São Paulo, 24 de abril de 2020

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO VIII

OUTRAS EMISSÕES DE TÍTULOS E/OU VALORES MOBILIÁRIOS DA EMISSORA COM ATUAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	16L0017809	56.660.000,00	5.666	CDI + 8,50 %	1	25	05/12/2016	25/10/2022	ALPHAVILLE	Adimplente	Subordinação
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	16K0924155	40.310.332,00	850	IPCA + 10,00 %	1	23	11/11/2016	25/11/2028	CIPASA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	16L0127203	40.000.000,00	40.000	97,00% CDI	1	28	13/12/2016	16/12/2019	LDI	Adimplente	Aval, Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	16L0017840	48.260.000,00	4.826	IGPM + 13,00 %	1	26	05/12/2016	25/10/2023	ALPHAVILLE	Adimplente	Subordinação
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	16L0022665	23.232.300,00	23.000	IGPM + 13,00 %	1	27	05/12/2016	25/10/2025	ALPHAVILLE	Adimplente	Subordinação
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	16K0929160	7.113.588,00	150	IPCA + 12,00 %	1	24	11/11/2016	25/11/2028	CIPASA	Adimplente	Subordinação, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17B0048606	30.957.850,00	200	IPCA + 10,00 %	1	32	06/02/2017	20/09/2025	NOVA COLORADO	Adimplente	Subordinação, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo, Fundo, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17A0899147	69.913.663,58	69.913	IPCA + 6,30 %	4	5	12/01/2017	12/01/2027	LEROY MERLIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA017005V7	37.500.000,00	37.500	CDI + 2,75 %	1	4	11/08/2017	25/08/2020	CITRUS JUICE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	16I0815552	32.620.815,50	3.262	IPCA + 7,00 %	4	2	05/09/2016	19/02/2030	AIR LIQUIDE	Resgatado	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17I0142307	70.572.075,42	10.000	IPCA + 6,00 %	4	11	15/09/2017	05/09/2027	SOUZA CRUZ 11	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17C0976127	19.675.060,03	1.900	IPCA + 6,00 %	4	6	21/03/2017	10/04/2031	AIR LIQUIDE II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Fundo
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA0170045C	30.000.000,00	3.000	CDI + 3,00 %	1	1	19/07/2017	25/06/2019	HORITA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Penhor, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval

CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17G1674856	18.483.737,09	369	IGPM + 11,00 %	4	7	17/07/2017	07/10/2022	SAINT FRANCIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA017005V8	6.250.000,00	6.250	CDI + 5,00 %	1	5	11/08/2017	25/08/2020	CITRUS JUICE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA017005V9	6.250.000,00	6.250	CDI + 2,75 %	1	6	11/08/2017	25/08/2020	CITRUS JUICE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17I0142661	28.739.830,00	10.000	IPCA + 6,00 %	4	13	15/09/2017	05/09/2024	SOUZA CRUZ 13	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17I0142635	70.572.075,00	10.000	IPCA + 6,00 %	4	12	15/09/2017	05/09/2027	SOUZA CRUZ 12	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17L0765996	350.000.000,00	350.000	IPCA + 6,00 %	4	18	11/12/2017	13/12/2032	CASAS BAHIA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Subordinação
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17L0776106	150.000.000,00	150.000	IPCA + 21,69 %	4	19	11/12/2017	13/12/2032	CASAS BAHIA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Subordinação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17J0097577	25.959.921,00	10.000	IPCA + 5,75 %	4	14	09/10/2017	05/09/2024	SOUZA CRUZ 14	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17G1674859	10.000,00	1	IGPM + 11,00 %	4	8	17/07/2017	07/10/2022	SAINT FRANCIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17B0048622	12.644.756,08	200	IPCA + 23,06 %	1	33	06/02/2017	20/09/2025	NOVA COLORADO	Adimplente	Fiança, Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Subordinação, Fundo, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	17B0048624	21.798,03	21	IPCA + 13,65 %	1	34	06/02/2017	20/09/2025	NOVA COLORADO	Adimplente	Fiança, Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Subordinação, Fundo, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	18D0788427	86.109.372,93	8.600	IPCA + 85,00 %	4	17	20/04/2018	20/10/2028	RIO AVE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA018002S1	40.000.000,00	4.000	CDI + 0,03 %	1	3	21/06/2018	21/12/2020	HORITA II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	18F0849431	175.000.000,00	175.000	IPCA + 6,00 %	4	21	25/06/2018	13/12/2032	CASAS BAHIA II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Subordinação
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	18F0849476	75.000.000,00	75.000	IPCA + 21,69 %	4	22	25/06/2018	13/12/2032	CASAS BAHIA II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Subordinação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	18L1300313	137.893.383,84	137.893	IPCA + 6,25 %	4	29	21/12/2018	05/01/2039	BRF	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Subordinação
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	18L1300314	21.108.956,23	21.108	IPCA + 7,00 %	4	30	21/12/2018	05/01/2039	BRF	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Subordinação
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA019000MA	11.893.610,88	1.189	Não há	4	1	01/03/2019	28/01/2020	BEVAP	Adimplente	Fiança
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA019000MB	10.000,00	1	Não há	4	2	01/03/2019	28/01/2020	BEVAP	Adimplente	Fiança
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA019000XD	250.000.000,00	250.000	CDI + 15,00 %	3	1	18/03/2019	15/03/2023	COCAL II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA019000XE	100.000.000,00	100.000	CDI + 0,03 %	3	2	18/03/2019	14/03/2029	COCAL II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19E0171753	44.975.610,06	44.975	IPCA + 7,50 %	4	35	10/05/2019	10/05/2024	TPA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19E0299199	51.013.769,47	5.101	IPCA + 7,00 %	4	32	06/05/2019	10/05/2030	PATRIFARM	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fundo
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA019003EE	50.000.000,00	5.000	CDI + 2,50 %	7	1	17/06/2019	27/10/2022	HORITA II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19E0967405	259.231.176,48	259.231	IPCA + 65,00 %	4	33	31/05/2019	25/05/2035	MULTI RENDA URBANA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, Fiança
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19E0967406	80.598.492,20	80.598	IPCA + 7,50 %	4	34	31/05/2019	25/05/2035	MULTI RENDA URBANA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19F0179211	58.000.000,00	58.000	Não há	4	36	10/06/2019	10/06/2024	MPD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19F0179276	30.000.000,00	30.000	CDI + 2,70 %	4	37	10/06/2019	10/06/2024	MPD	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19G0290123	175.000.000,00	175.000	IPCA + 6,00 %	4	41	19/07/2019	11/07/2033	CASAS BAHIA IV	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19G0801197	28.000.000,00	28.000	IPCA + 12,00 %	4	45	23/07/2019	23/08/2022	ARTENGE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo

CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19G0290175	75.000.000,00	75.000	IPCA + 21,37 %	4	42	19/07/2019	11/07/2033	CASAS BAHIA IV	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19H0358499	19.123.217,93	63	IGPM + 10,00 %	4	46	27/08/2019	28/07/2037	PULVERIZADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19I0739560	237.663.247,85	237.661	CDI + 2,00 %	4	47	14/10/2019	18/09/2029	VITACON	Adimplente	Fundo, Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Ações
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19I0739706	25.241.041,04	25.241	CDI + 3,00 %	4	48	14/10/2019	18/09/2029	VITACON	Adimplente	Fundo, Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Ações
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19I0739707	50.000.000,00	50.000	CDI + 5,00 %	4	49	14/10/2019	18/09/2029	VITACON	Adimplente	Fundo, Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Quotas
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19K0981679	80.000.000,00	80.000	IPCA + 6,00 %	4	54	14/11/2019	16/12/2031	LOCALFRIO	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19K0981682	20.000.000,00	20.000	IPCA + 7,00 %	4	55	14/11/2019	16/12/2031	LOCALFRIO	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19K1033635	27.000.000,00	27.000	IGPM + 9,60 %	4	56	18/11/2019	19/01/2032	GRUPO CEM III	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19K1056888	115.000.000,00	115.000	Não há	4	52	21/11/2019	21/11/2031	VARZEA GRANDE	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19L0838850	78.635.000,00	78.635	IPCA + 4,35 %	4	57	12/12/2019	12/09/2030	MAIA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19L0810874	70.000.000,00	70.000	CDI + 1,50 %	4	58	10/12/2019	11/07/2025	SUPERFRIO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19L0810880	30.000.000,00	30.000	CDI	4	59	10/12/2019	11/06/2027	SUPERFRIO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19L0816266	21.944.580,00	21.944	IPCA + 11,00 %	4	61	05/12/2019	20/12/2023	TPA II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19L0838765	60.471.000,00	60.471	CDI + 1,75 %	4	63	18/12/2019	18/12/2034	CONE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19L0838747	145.000.000,00	145.000	CDI + 1,25 %	4	62	18/12/2019	15/12/2026	AUTONOMY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA01900614	500.000.000,00	500.000	IPCA + 4,50 %	8	ÚNICA	16/12/2019	16/12/2024	MINERVA	Adimplente	
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19L0882278	80.119.917,94	80.110	IPCA + 6,00 %	4	51	10/12/2019	15/02/2035	CANOPUS	Adimplente	Penhor de Quotas, Penhor de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20A0797060	145.000.000,00	145.000	CDI + 1,55 %	4	65	15/01/2020	15/08/2029	TISHMAN	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20A0797173	20.000.000,00	20.000	CDI + 4,05 %	4	68	15/01/2020	15/08/2029	TISHMAN	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	19L0987208	26.979.654,61	26.979	IGPM + 8,65 %	4	67	30/12/2019	10/10/2034	CUNHA DA CAMARA	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20A0838378	90.000.000,00	90.000	127,00% CDI	4	66	20/01/2020	24/01/2030	JL	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20A0952498	33.000.000,00	33.000	IPCA + 9,25 %	4	70	16/01/2020	23/02/2034	BRDU I	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20A0964303	49.140.000,00	49.140	IPCA + 9,00 %	4	71	16/01/2020	20/02/2034	BRDU II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20A0964304	2.860.000,00	2.860	IPCA + 12,00 %	4	72	16/01/2020	20/12/2031	BRDU II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20B0820360	70.000.000,00	70.000	CDI + 2,00 %	4	78	14/02/2020	30/01/2030	RBR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20C0818565	30.000.000,00	30.000	CDI + 5,00 %	4	79	06/03/2020	08/03/2024	PORTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Fundo
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA020000GS	22.990.000,00	22.990	CDI + 8,00 %	10	1	05/03/2020	31/05/2021	BEVAP II	Adimplente	
CRA	ISEC SECURITIZADORA S.A.	CRA020000MB	10.000,00	10	CDI + 8,00 %	10	2	05/03/2020	31/05/2021	BEVAP II	Adimplente	
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20C0158581	15.000.000,00	15.000	CDI + 6,00 %	4	74	09/03/2020	21/02/2025	YUCA	Adimplente	Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	ISEC SECURITIZADORA S.A.	20C0936929	30.055.000,00	30.055	IPCA + 6,50 %	4	86	18/03/2020	26/03/2030	MINT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança

CRI	CIBRASEC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16F0168766	20.000.000,00	20	CDI + 5,35 %	2	270	21/06/2016	04/06/2026	FRIOZEM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Coobrigação
CRI	CIBRASEC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16G0639102	7.707.130,10	23	IGPM + 11,00 %	2	271	11/07/2016	28/08/2030	T&C	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	CIBRASEC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16D0719082	308.114.961,49	308	TR + 7,72 %	2	268	22/04/2016	10/04/2031	FGTS BRADESCO	Adimplente	Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	CIBRASEC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16D0719079	2.949.563.792,91	2.949	TR + 7,72 %	2	265	19/04/2016	10/04/2031	FGTS CAIXA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Subordinação
CRI	CIBRASEC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16J1007541	459.975.977,61	459	TR + 7,72 %	2	278	21/10/2016	10/10/2031	FGTS ITAU	Adimplente	Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	CIBRASEC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16J1007543	4.046.760.876,68	4.046	TR + 12,00 %	2	276	21/10/2016	10/10/2031	FGTS II CAIXA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Subordinação, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	CIBRASEC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16J1007542	435.216.051,55	435	TR + 7,72 %	2	279	21/10/2016	10/10/2031	FGTS BRADESCO II	Adimplente	Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	CIBRASEC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16L0127202	190.000.000,00	190	CDI + 2,00 %	2	281	21/12/2016	12/12/2031	TUCURUVI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo
CRI	CIBRASEC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16D0719080	402.181.266,15	402	TR + 7,72 %	2	266	19/04/2016	10/06/2040	FGTS CAIXA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Subordinação
CRI	CIBRASEC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16J1007544	2.022.310.550,02	2.022	TR + 10,05 %	2	277	21/10/2016	10/10/2051	FGTS II CAIXA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Subordinação, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	CIBRASEC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	17J0104526	166.500.000,00	166.500	CDI + 1,50 %	2	291	23/10/2017	17/10/2028	WT MORUMBI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Penhor, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	CIBRASEC- COMPANHIA	17I0152208	27.203.630,66	27.203	IGPM + 10,00 %	2	290	25/09/2017	28/04/2028	GRUPO CEM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel

	BRASILEIRA DE SECURITIZACAO											
CRI	CIBRASEC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	17J0105217	18.500.000,00	18.500	CDI + 1,50 %	2	292	23/10/2017	15/10/2029	WT MORUMBI	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Penhor, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	CIBRASEC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	17L0735098	100.000.000,00	100.000	IPCA + 5,47 %	2	295	15/12/2017	16/12/2023	SAO CARLOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRI	CIBRASEC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	17L0745671	26.141.047,47	26	IGPM + 10,50 %	2	294	08/12/2017	28/11/2023	DESTAQUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	CIBRASEC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	CRA0160002M	100.000.000,00	10.000	CDI	1	1	15/12/2016	15/12/2021	BRASAL	Adimplente	Fiança
CRI	CIBRASEC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	17L0900866	19.516.231,62	19	IGPM + 10,50 %	2	297	22/12/2017	28/11/2023	MAKTUB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Coobrigação
CRI	CIBRASEC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	18C0803962	41.310.000,00	41	CDI + 1,85 %	2	299	20/03/2018	16/03/2033	HSI PARALELA DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Fundo
CRI	CIBRASEC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	18C0803963	41.310.000,00	41	IPCA + 6,90 %	2	300	20/03/2018	16/03/2033	HSI PARALELA IPCA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, Fiança
CRI	CIBRASEC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	18C0803997	39.382.531,55	39	CDI + 1,85 %	2	301	20/03/2018	16/03/2033	HSI GRANJA VIANNA DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Fiança
CRI	CIBRASEC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	18C0803998	39.382.531,55	39	IPCA + 6,90 %	2	302	20/03/2018	16/03/2033	HSI GRANJA VIANNA IPCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	CIBRASEC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	19C0339204	20.000.000,00	20.000	IGPM + 10,50 %	2	304	29/03/2019	10/04/2027	GRUPO CEM II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	CIBRASEC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	CRA0190033A	360.000.000,00	360.000	99,00% CDI	3	ÚNICA	14/06/2019	14/06/2023	SLC	Adimplente	Fundo

CRI	CIBRASEC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	19C0339202	20.000.000,00	20.000	IGPM + 11,28 %	2	305	29/03/2019	10/10/2033	GRUPO CEM II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	CIBRASEC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	19C0240554	20.000.000,00	20.000	CDI + 1,10 %	2	306	28/03/2019	15/03/2034	SÃO CARLOS II	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	CIBRASEC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	19I0275534	41.738.979,20	39	IPCA + 69,00 %	2	308	19/09/2019	16/03/2033	EXPANSÃO PARALELA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Fiança

