

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
108ª SÉRIE da 4ª EMISSÃO
DA ISEC SECURITIZADORA S.A.
CELEBRADO EM 15 DE MAIO DE 2020

ISEC SECURITIZADORA S.A.
Companhia Aberta
CNPJ/ME nº 08.769.451/0001-08

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 108ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ISEC SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular,

I. **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”);

E, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10, inciso IV, da Lei nº 9.514/97 e da Instrução CVM nº 583:

II. **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade limitada, com sede cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88; (“Agente Fiduciário”);

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 108ª Série da 4ª Emissão da Isec Securitizadora S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97, a Instrução da CVM nº 414, a Instrução da CVM nº 476, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos

significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

<p>“<u>Agente de Medição</u>”:</p>	<p>A Engebanc Engenharia e Serviços Ltda., inscrita no CNPJ nº 04.909.051/0001-91, que será responsável por elaborar relatório em base mínimo mensal, atestando as evoluções das obras e os recursos financeiros incorridos e a incorrer na etapa comprovadamente concluída e a ser concluída do Empreendimento Imobiliário (“<u>Relatório de Obras</u>”).</p>
<p>“<u>Agente Fiduciário</u>”:</p>	<p>A VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada;</p>
<p>“<u>Alienação Fiduciária de Imóvel Paradiso</u>” ou “<u>Alienação Fiduciária Paradiso</u>”:</p>	<p>A garantia celebrada entre MARCOS EDUARDO BRAVI CONTE, inscrito no CPF nº 180.035.148-86 e MARIA DE FÁTIMA SANTIAGO, inscrita no CPF nº 104.745.698-29, na qualidade de fiduciantes, a Emissora, na qualidade de fiduciária e a Devedora, na qualidade de interveniente, por meio do qual o Imóvel Paradiso será alienado fiduciariamente em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;</p>
<p>“<u>Alienação Fiduciária de Imóvel Dal Canton</u>” ou “<u>Alienação Fiduciária Dal Canton</u>”:</p>	<p>A garantia celebrada entre MEG HOLDING LTDA, inscrita no CNPJ nº 26.312.810/0001-77, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária e a Devedora, na qualidade de interveniente, por meio do qual o Imóvel Dal Canton será alienado fiduciariamente em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;</p>
<p>“<u>Alienação Fiduciária de Imóvel Alto de Itatici</u>” ou “<u>Alienação Fiduciária Alto de Itatici</u>”:</p>	<p>A garantia celebrada entre TAMAYOXE & FERNANDES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, inscrita no CNPJ nº 19.556.974/0001-84, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária e a Devedora, na qualidade de interveniente, por meio do qual o Imóvel Alto de Itatici será alienado fiduciariamente em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;</p>
<p>“<u>Alienação Fiduciária de</u>”</p>	<p>A garantia celebrada entre CONDESSA EMPREENDIMENTO</p>

<p><u>Imóvel Condessa” ou “Alienação Fiduciária Condessa”:</u></p>	<p>IMOBILIÁRIO SPE LTDA, inscrita no CNPJ nº 20.420.248/0001-19, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária e a Devedora, na qualidade de interveniente, por meio do qual o Imóvel Condessa será alienado fiduciariamente em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;</p>
<p><u>“Alienação Fiduciária de Imóvel Praia Grande” ou “Alienação Fiduciária Praia Grande”:</u></p>	<p>A garantia celebrada entre RODRIGO ALVES CASTRO NUNES, inscrito no CPF nº 370.002.988-80 e ELVIRA CAROLINA ALVES CASTRO NUNES, inscrita no CPF nº 343.287.578-90, na qualidade de fiduciantes, a Emissora, na qualidade de fiduciária e a Devedora, na qualidade de interveniente, por meio do qual o Imóvel Praia Grande será alienado fiduciariamente em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;</p>
<p><u>“Alienação Fiduciária de Imóvel Casa Prudente” ou “Alienação Fiduciária Casa Prudente”:</u></p>	<p>A garantia celebrada entre PAULO RICARDO CELLIS DA SILVA, inscrito no CPF nº 422.846.248-04, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária e a Devedora, na qualidade de interveniente, por meio do qual o Imóvel Casa Prudente será alienado fiduciariamente em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;</p>
<p><u>“Alienação Fiduciária de Imóveis Paulistânia” ou “Alienação Fiduciária Paulistânia”:</u></p>	<p>A garantia celebrada entre PAULISTANIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, inscrita no CNPJ nº 17.878.097/0001-32, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária e a Devedora, na qualidade de interveniente, por meio do qual os Imóveis Paulistânia serão alienados fiduciariamente em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;</p>
<p><u>“Alienação Fiduciária de Imóvel de Salto” ou “Alienação Fiduciária de Salto”:</u></p>	<p>A garantia que será celebrada entre JARDIM RESIDENCIAL DO BOSQUE SPE LTDA, inscrita no CNPJ nº 23.395.590/0001-02, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária e a Devedora, na qualidade de interveniente, por meio do qual, a fração ideal de 50% (cinquenta por cento) do Imóvel de Salto será alienado fiduciariamente em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;</p>
<p><u>“Alienação Fiduciária de</u></p>	<p>A garantia celebrada entre a GPCI EMPREENDIMENTOS E</p>

<p><u>Imóvel Santa Clara” ou “Alienação Fiduciária Santa Clara”:</u></p>	<p>PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.519.912/0001-16, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária e a Devedora, na qualidade de interveniente, por meio do qual, o Imóvel Santa Clara será alienado fiduciariamente em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;</p>
<p><u>“Alienação Fiduciária de Imóvel Maison” ou “Alienação Fiduciária Maison”:</u></p>	<p>A garantia celebrada entre a EDNEI FERNANDES GOMES, inscrito no CPF nº 116.327.448-80 e sua esposa KELEN FATIMA ABRAO DE OLIVEIRA GOMES, inscrita no CPF nº 178.067.178-46, na qualidade de fiduciantes, a Emissora, na qualidade de fiduciária e a Devedora, na qualidade de interveniente, por meio do qual, o Imóvel Santa Clara será alienado fiduciariamente em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;</p>
<p><u>“Alienação Fiduciária de Quotas”:</u></p>	<p>A garantia celebrada entre a GPCI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.519.912/0001-16, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária e a Devedora, na qualidade de sociedade, por meio do qual as quotas sociais serão alienados fiduciariamente em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;</p>
<p><u>“Alienações Fiduciárias de Imóveis”:</u></p>	<p>Em conjunto com a Alienação Fiduciária Paradiso, a Alienação Fiduciária Dal Canton, a Alienação Fiduciária Alto de Itaici, a Alienação Fiduciária Condessa, Alienação Fiduciária Praia Grande, Alienação Fiduciária Casa Prudente, Alienação Fiduciária Paulistânia, Alienação Fiduciária de Salto, Alienação Fiduciária Santa Clara e Alienação Fiduciária Maison;</p>
<p><u>“Amortização Extraordinária Compulsória”:</u></p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Sexta deste Termo;</p>
<p><u>“Amortização Extraordinária Facultativa”:</u></p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Sexta deste Termo;</p>
<p><u>“Amortização Extraordinária Mensal”:</u></p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Sexta deste Termo;</p>
<p><u>“Amortização Ordinária Mensal”:</u></p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Sexta deste Termo;</p>

<p>“<u>ANBIMA</u>”:</p>	<p>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITALIS, associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62;</p>
<p>“<u>Assembleia Geral de Titulares de CRI</u>”:</p>	<p>Assembleia geral de titulares de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Onze deste Termo de Securitização;</p>
<p>“<u>Aval</u>”:</p>	<p>Garantia fidejussória prestada na CCB pelos Avalistas, na forma de aval, na condição de coobrigados, solidariamente com a Devedora por todas as obrigações por ele assumidas na CCB e Anexo I da CCB, na eventualidade de a Devedora deixar, por qualquer motivo, de efetuar pontualmente os pagamentos devidos nos termos da CCB, renunciando a qualquer benefício de ordem;</p>
<p>“<u>Avalistas</u>”:</p>	<p>Em conjunto (i) GPCI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, na Rua Oswaldo Cruz, nº 1256, Sala 12, Bairro Cidade Nova I, CEP 13334-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.519.912/0001-16; (ii) GABRIEL FERNANDES DE SOUZA, brasileiro, nascido em 16 de junho de 1989, casado sob o regime de separação total de bens, empresário, residente e domiciliada na Cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, na Avenida dos Trabalhadores, nº 310, apartamento 154, Bairro Vila Castelo Branco, CEP 13338-050, portador da Cédula de Identidade RG nº 46.981.160 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 352.396.578-07; e (iii) LUIZ HENRIQUE FERNANDES DE SOUZA, brasileiro, nascido em 06 de março de 1980, solteiro, empresária, residente e domiciliado na Cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, na Alameda Ezequiel Mantoanelli, nº 368, Bairro Jardim Panorama, CEP 13340-350, portador da Cédula de Identidade RG nº 27.670.057 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 221.435.338-02 (“<u>Aval</u>”);</p>
<p>“<u>Banco Liquidante</u>”:</p>	<p>Banco do Bradesco S.A., instituição financeira com sede na cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no núcleo administrativo Cidade de</p>

	Deus, s/n, Vila Yara, CEP 06.029-900, inscrito no CNPJ sob o n.º 60.746.948/0001-12, responsável pela liquidação financeira dos CRI;
“ <u>Boletins de Subscrição</u> ”:	Boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
“ <u>B3</u> ”:	A B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - SEGMENTO CETIP UTM, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901;
“ <u>CCB</u> ”:	A Cédula de Crédito Bancário N.º SCRZ01- Financiamento Imobiliário, emitida pela Devedora em favor do Cedente, no valor de R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais), por meio da qual o Cedente concedeu financiamento imobiliário à Devedora;
“ <u>CCI</u> ”:	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pelo Cedente, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários;
“ <u>Cedente</u> ”:	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI, companhia com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, n.º 2955 - Conjunto 501, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 18.282.093/0001-50;
“ <u>Cessão Fiduciária</u> ”:	O <i>Instrumento Particular de Cessão de Direitos Creditórios e Outras Avenças</i> celebrado, nesta data, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual os Direitos Creditórios, foram cedidos pela Devedora à Emissora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;
“ <u>CETIP21</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização;
“ <u>CNPJ</u> ”:	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;

“ <u>Código Civil</u> ”:	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”:	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;
“ <u>Condições Precedentes 1</u> ”:	São as condições precedentes para que a Emissora realize o pagamento do Primeiro Desembolso, conforme previstas na Cláusula 2.4 do Contrato de Cessão;
“ <u>Condições Precedentes</u> ”:	São as condições precedentes para que a Emissora realize o pagamento de parte do Valor da Cessão, conforme previstas na Cláusula 2.5 do Contrato de Cessão;
“ <u>Conta Centralizadora</u> ”:	Conta corrente nº 3.077-5, agência nº 3395-2, mantida junto ao Banco do Bradesco S/A, de titularidade da Emissora;
“ <u>Conta de Livre Movimentação</u> ”:	A conta bancária nº 13003578-8, Agência 3729, do Banco Santander S.A, de titularidade da Devedora, na qual será recebido o Valor da Cessão, conforme definido na Cláusula 2.2.4 do Contrato de Cessão;
“ <u>Contrato de Cessão</u> ”:	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> celebrado, nesta data, entre o Cedente na qualidade de cedente, a Emissora, na qualidade de cessionário, os Avalistas, na qualidade de avalistas e, a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram cedidos pelo Cedente à Emissora;
“ <u>Contrato de Distribuição</u> ”:	O <i>“Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 108ª Série Única da 4ª Emissão da Isec Securitizadora S.A.”</i> , celebrado nesta data, entre a Emissora, a Devedora e os Avalistas;
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”:	Os créditos imobiliários decorrentes da CCB (“ <u>CCB</u> ”), que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor de Principal, acrescido da Remuneração (conforme definidos na CCB), bem como todos e quaisquer outros encargos devidos pela Devedora por força da CCB, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios,

	encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da CCB;
“ <u>CRI</u> ”:	Certificados de Recebíveis Imobiliários da 108ª Série da 4ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514/97;
“ <u>CRI em Circulação</u> ”, para fins de quórum:	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pelo próprio Cedente, pela Devedora e pela Emissora, e os de titularidade de sociedades por elas controladas;
“ <u>CVM</u> ”:	A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ sob o n.º 29.507.878/0001-08;
“ <u>Data de Verificação</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.1 deste Termo;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	15 de maio de 2020;
“ <u>Data de Pagamento</u> ”:	Cada data de pagamento da amortização do CRI e dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II deste Termo de Securitização;
“ <u>Data de Vencimento Final</u> ”:	25 de maio de 2027;
“ <u>Devedora</u> ” ou “ <u>Fiduciante</u> ”:	SANTA CRUZ INCORPORAÇÃO E LOTEAMENTO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, na Rua Oswaldo Cruz, nº 1256, Sala D, Bairro Cidade Nova I, CEP 13334-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.891.534/0001-10;
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
“ <u>Direitos Creditórios</u> ”:	(a) da totalidade das parcelas relativas ao preço de aquisição de 93 (noventa e três) lotes (“ <u>Lotes</u> ”), o que inclui todos e quaisquer valores, presentes e futuros, devidos pelos devedores em decorrência da comercialização das unidades autônomas do

	Empreendimento Imobiliário que sejam de sua titularidade (“ <u>Contratos de Venda e Compra</u> ”), bem como todos os seus acessórios e garantias e todos os demais encargos e direitos previstos nos respectivos Contratos de Venda e Compra; e (b) qualquer direito creditório, principal e acessório, titulado e/ou que venha a ser titulado em decorrência da venda futura resultantes da celebração de Contratos de Venda e Compra, nos termos Cessão Fiduciária firmada nesta data, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante e a Emissora, na qualidade de fiduciária;
“ <u>Distribuidora da Oferta</u> ”:	A própria Emissora, conforme autorizada pelo artigo 9º da Instrução CVM nº 414/04;
“ <u>Documentos da Operação</u> ”:	Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) a CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o presente Termo de Securitização; (v) a Cessão Fiduciária; (vi) a Alienações Fiduciárias de Imóveis; (vii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (viii) o Contrato de Distribuição e (ix) o Contrato de Administração e Cobrança;
“ <u>Emissora</u> ”:	A ISEC SECURITIZADORA S.A., acima qualificada;
“ <u>Emissão</u> ”:	108ª Série da 4ª Emissão de CRI da Emissora;
“ <u>Empreendimento Imobiliário</u> ”:	O imóvel objeto da matrícula nº 168.888 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto/SP, sobre o qual está sendo desenvolvido o projeto de loteamento, nos termos da Lei nº 6.766/79;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”:	<i>O Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural</i> firmado, celebrado nesta data, pelo Cedente;
“ <u>Escriturador</u> ”:	Banco do Bradesco S.A., responsável pela escrituração da Emissora;
“ <u>Evento de Vencimento Antecipado</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1 da CCB;
“ <u>Fundo de Obras</u> ”:	A Devedora constituiu um fundo de obras, com parte dos recursos oriundos do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão, em garantia da finalização das obras do Empreendimento Imobiliário;

<p>“<u>Fundo de Reserva</u>”:</p>	<p>A Devedora constituirá um fundo de reserva com os recursos da Cessão Fiduciária, nos termos da Cessão Fiduciária, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.</p>
<p>“<u>Garantias</u>”:</p>	<p>Quando mencionados conjuntamente com o Aval, Alienações Fiduciárias de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, o Fundo de Obras e o Fundo de Reserva;</p>
<p>“<u>IGP-M</u>”</p>	<p>Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“<u>FGV</u>”);</p>
<p>“<u>Imóvel Paradiso</u>”:</p>	<p>Lote nº 02, Quadra G, do Loteamento Jardim Vila Paradiso, registrado sob matrícula nº 57679 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Indaiatuba/SP;</p>
<p>“<u>Imóvel Dal Canton</u>”:</p>	<p>Apartamento nº 41, localizado no 4º andar, do Condomínio Residencial Edifício Dal Canton, situado na Rua Voluntário João dos Santos, nº 836, no Loteamento denominado Jardim Pau Preto, na cidade e comarca de Indaiatuba, com as seguintes dependências, sala de estar com terraço, sala de jantar, lavabo, sala de TV, hall de circulação, quatro suítes com terraço, sendo uma com closet, sala de almoço, terraço/churrasco, cozinha com despensa, lavanderia, dormitório de empregada com banheiro, e áreas: útil de 324,66 m2, comum de 159,85m2, área total de R\$ 484,51m2, fração ideal no terreno de 6,4820% ou 156,3782m2, registrado sob matrícula nº 72764 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Indaiatuba/SP;</p>
<p>“<u>Imóvel Alto de Itaiaci</u>”:</p>	<p>Um lote de terra sob nº 36 da quadra E, do loteamento denominado “Jardim Residencial Alto de Itaiaci”, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 12,00 metros, de frente para a rua 02, igual medida nos fundos confrontando com o lote nº 13; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede 31,97 metros, confrontando com o lote nº 35, e do lado esquerdo na mesma posição acima, mede 32,13 metros, confrontando com o lote nº 37, encerrando a área de 384,62 metros quadrados, registrado na matrícula nº 76.634 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca</p>

	de Indaiatuba/SP;
“ <u>Imóvel Condessa</u> ”:	Um terreno localizado na Rua Soldado João Carlos de Oliveira Júnior nº 235, registrado na matrícula nº 89591 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Indaiatuba/SP;
“ <u>Imóvel Praia Grande</u> ”:	Um apartamento de nº 104, localizado no 4º pavimento do Edifício King Star, situado na Rua Visconde de São Leopoldo, nº 35, esquina com a Avenida Presidente Castelo Branco, no Jardim Imperador, nesta cidade, com a área útil de 165,92 m ² , área comum de 66,42 m ² , área total de 232,34 m ² , correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 14,286%, correspondente a 62,429m ² do todo;
“ <u>Imóvel Casa Prudente</u> ”:	Lote nº 10 da Quadra J, localizado no loteamento denominado “Residencial Izabel Mizobe”, situado no distrito e município Alvares Machado, da Comarca de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, registrado sob o R.1 da matrícula nº 86.603, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente/SP;
“ <u>Imóveis Paulistânia</u> ”:	Os imóveis localizados na cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, na Rua Voluntário João dos Santos, nº 919, do condomínio “Residencial Paulistânia”, correspondentes a (a) de fração ideal de 6,6125% do imóvel, correspondente à futura unidade autônoma nº 61; (b) de fração ideal de 6,4426% do imóvel, correspondente à futura unidade autônoma nº 62; e (c) de fração ideal 3,6914% do imóvel, correspondente à futura unidade autônoma nº 51, todos registrados na matrícula nº 123.741, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Indaiatuba/SP;
“ <u>Imóvel de Salto</u> ”:	50% da fração ideal do imóvel registrado na matrícula nº 58.735, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Salto/SP; Referido imóvel encontra-se em processo de desdobro perante o Registro de Imóveis da Comarca de Salto/SP e as características atualizadas do imóvel constarão da Alienação Fiduciária de Imóvel de Salto a ser celebrada em até 60 (sessenta dias), a contar desta data, nos termos da minuta do Anexo V ao Contrato de Cessão.

“ <u>Imóvel Santa Clara</u> ”:	Um lote de terra sob nº 14 da quadra L, do loteamento denominado Jardim Residencial Santa Clara, situado na cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, nos termos do R.05 da matrícula 74.128, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Indaiatuba/SP;
“ <u>Imóvel Maison</u> ”:	Um lote de terra sob nº19 da quadra G, do loteamento denominado Jardim Maison Du Parc, situado na cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, nos termos do R.3 da matrícula 89.356, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Indaiatuba/SP;
“ <u>INPC/IBGE</u> ”:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada;
“ <u>Instrução CVM nº 301</u> ”:	Instrução da CVM nº 301, de 16 de abril de 1999 que dispõe sobre a identificação, o cadastro, o registro, as operações, a comunicação, os limites e a responsabilidade administrativa de que tratam os arts. 10, 11, 12 e 13 da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, referentes aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores.
“ <u>Instrução CVM nº 414</u> ”:	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004 que dispõe sobre o registro de companhia aberta para companhias securitizadoras de créditos imobiliários e de oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários;
“ <u>Instrução CVM nº 476</u> ”:	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 que regula as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;
“ <u>Instrução CVM nº 583</u> ”:	Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016 que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;
“ <u>Instrução CVM nº 625</u> ”:	Instrução CVM nº 625, de 14 de maio de 2020, que dispõe sobre participação e votação a distância em assembleias de debenturistas e altera dispositivos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016;
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”:	Significa a expressão definida no artigo 9º-A da Instrução da CVM

	539;
<u>“Investidores Qualificados”</u> :	Significa a expressão definida no artigo 9º-B da Instrução da CVM 539;
<u>“JUICESP”</u> :	Junta Comercial do Estado de São Paulo;
<u>“Juros Remuneratórios”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, alínea “(g)”, deste Termo de Securitização;
<u>“Lei nº 6.404/76”</u> :	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 que dispõe sobre as sociedades por ações;
<u>“Lei nº 9.514/97”</u> :	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências;
<u>“Lei nº 10.931/04”</u> :	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
<u>“Loteamento”</u> ou <u>“Empreendimento Imobiliário”</u> :	Empreendimento imobiliário residencial denominado “Ary Attab III”, registrado no R. 002 da matrícula 168.888 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto/SP;
<u>“Master Servicer”</u> ou <u>“Panser”</u> :	PANSER SERVIÇOS DE ANÁLISE E GESTÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Itapura, nº 239, 7º andar, conjunto 702, CEP 03310-100, inscrita no CNPJ sob o nº 12.980.230/0001-43, que realizará as atividades descritas no Contrato de Administração e Cobrança;
<u>“Obrigações Garantidas”</u> :	Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora, conforme estabelecidas na CCB, incluindo, sem limitação, (i) a obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor total principal de R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais),

	<p>acrescido de Juros Remuneratórios (conforme definido na CCB), bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB e do Contrato de Cessão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB, e (ii) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, a responsabilidade pelas declarações e garantias prestadas pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação;</p>
<p><u>“Oferta”:</u></p>	<p>Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM nº 414 e a Instrução CVM nº 476, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução;</p>
<p><u>“Pagamento Antecipado Facultativo”:</u></p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.8 deste Termo;</p>
<p><u>“Patrimônio Separado”:</u></p>	<p>O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI e pela Conta Centralizadora incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97: (i) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que se 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</p>

	sejam; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados;
<u>“Prazo de Colocação”</u> :	Prazo de colocação dos CRI, contado do início da Oferta até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores; ou (ii) encerramento da Oferta a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro;
<u>“Regime Fiduciário”</u> :	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI e sobre a Conta Centralizadora, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97;
<u>“Titulares dos CRI”</u> :	Os detentores dos CRI, e quando tratados individualmente, <u>“Titular de CRI”</u> ;
<u>“Valor da Cessão”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização;
<u>“Valor Nominal Unitário”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, alínea “(e)”, deste Termo de Securitização.

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos. A regra em referência deverá ser adotada em todos os Documentos da Operação, inclusive nas Atas de Assembleia Geral.

1.3. A presente Emissão foi autorizada pelo Conselho de Administração da Emissora, em reunião 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.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, cedidos à Emissora

pelo Cedente, sem qualquer coobrigação, nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI da 108ª Série da 4ª Emissão da Emissora, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com saldo devedor de R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais), na Data de Emissão.

2.2.1. O Regime Fiduciário instituído pela Emissora por meio do presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, através da declaração contida no Anexo V deste Termo de Securitização.

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

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

- (a) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

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

2.5. A titularidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão e de transferência realizada por meio da B3, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.6. A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04. A transferência da CCI do Cedente para a Emissora será realizada por meio de negociação na B3, conforme previsto no Contrato de Cessão.

2.7. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes da CCB, bem como o saldo devedor atualizado da CCB, além do recebimento,

de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

2.7.1. A administração dos Direitos Creditórios será realizada pela Devedora, nos termos do *Contrato de Prestação de Serviços de Administração e Cobrança de Credits Imobiliários* (“Contrato de Administração e Cobrança”), celebrado nesta data, entre a Emissora, na qualidade de Contratante, a Devedora, na qualidade de “*Servicer*” e a Panser, na qualidade de “Master Servicer”.

2.8. Valor da Cessão: O valor de cessão a ser pago pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito do Contrato de Cessão e mediante os procedimentos estabelecidos no Contrato de Cessão é de R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais).

2.8.1. O pagamento do Valor de Cessão será realizado nos termos do Contrato de Cessão, após deduzidas as despesas e custos relacionados com a Emissão, conforme descritas no Contrato de Cessão.

2.9. Garantias da Operação:

2.9.1. Garantias: Foram constituídas em favor da Emissora as seguintes garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Fundo de Obras e (vi) Fundo de Reserva.

2.9.2. Além das Garantias, a Emissão conta ainda com a instituição do Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado.

2.9.3. Cessão Fiduciária: No âmbito da Cessão Fiduciária, ficou definido que a Emissora aplicará os recursos dos pagamentos ordinários mensais dos Direitos Creditórios objeto da Cessão Fiduciária para o pagamento das “Despesas Recorrentes”, conforme previsto no Anexo III da CCB, e para o pagamento das Obrigações Mensais, sendo que os recursos de amortizações extraordinárias dos Devedores dos Lotes, serão tratados na forma dos itens 2.9.3.4, 2.9.3.4.1 e 2.10 abaixo (“Amortização Ordinária Mensal”).

2.9.3.1. A Emissora verificará todo dia 19 (dezenove) de cada mês em curso, ou no dia útil subsequente, caso a Data de Verificação seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil (“Data da Verificação”) se o volume de recursos depositados na Conta Centralizadora é suficiente para a realização do pagamento das Despesas Recorrentes, demais despesas incorridas na operação de responsabilidade da Devedora e da amortização programada da CCB, dos juros e correção monetária (“Obrigações Mensais”).

2.9.3.2. Caso seja verificado que o volume de recursos depositados na Conta Centralizadora não seja suficiente para o pagamento das Obrigações Mensais, a Emissora notificará à Devedora até o Dia Útil imediatamente seguinte à Data de Verificação, para aporte do montante adicional para o pagamento das Obrigações Mensais, que deverá ocorrer até o dia 21 de cada mês, ou no dia útil subsequente (“Data de Pagamento”), caso a Data de Pagamento seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

2.9.3.3. O inadimplemento pela Emissora no envio da notificação referida no item 2.9.3.2., acima, não é excludente da obrigação de pagamento por parte da Devedora, sendo certo que o inadimplemento no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias da CCB resulta no vencimento antecipado previsto na CCB.

2.9.3.4. Amortização Extraordinária Mensal: Até a obtenção do Termo de Vistoria de Obras (“TVO”), emitido pela autoridade competente, atestando a conclusão satisfatória das obras do Empreendimento Imobiliário, mensalmente, havendo recursos das amortizações extraordinárias dos Devedores, total ou parcial (inclusive novas vendas de Lotes pagas à vista), tais recursos serão utilizados da seguinte forma: (i) 80% (oitenta por cento) dos recursos das amortizações extraordinárias dos Devedores serão utilizados para composição do Fundo de Reserva (conforme definido abaixo) e (ii) 20% (vinte por cento) dos recursos das amortizações extraordinárias dos Devedores serão liberados para a Devedora, observado o disposto no item 2.9.3.5 abaixo.

2.9.3.4.1. Após a obtenção do TVO, mensalmente, havendo recursos das amortizações extraordinárias dos Devedores, total ou parcial (inclusive novas vendas de Lotes pagas à vista), tais recursos serão parcialmente utilizados para pagamento de amortização extraordinária da CCB e conseqüentemente dos CRI, na Data de Pagamento da CCB.

2.9.3.5. Liberação dos Recursos da Conta Centralizadora: Desde que (i) as Obrigações Garantidas estejam, adimplidas, não esteja em curso qualquer inadimplemento nos Documentos da Operação, os recursos de Cessão Fiduciária excedentes da Conta Centralizadora serão liberados pela Emissora, líquidos de tributos, na Data de Verificação, na Conta de Livre Movimentação.

2.10. Fundo de Reserva: A Devedora concordou desde já, nesta data, em constituir um fundo de reserva em garantia das Obrigações Garantidas (“Fundo de Reserva”), cuja constituição e controle do Fundo de Reserva será realizado pela Emissora, com recursos provenientes do excedente da arrecadação da Cessão Fiduciária, no mês a mês, desde já autorizada pela Devedora e conforme disposto nos itens 2.9.3.4 e seguintes acima.

2.10.1. Os recursos do Fundo de Reserva estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Emissora em certificados de depósito bancário ou em cotas de fundos de investimento referenciados ou fundos de investimento de renda fixa, emitidos e administrados, respectivamente, pela instituição financeira detentora da Conta Centralizadora, sendo seus rendimentos líquidos de impostos e quaisquer outros encargos que forem sobre eles aplicados (“Aplicações Financeiras”).

2.10.2. Os recursos do Fundo de Reserva poderão ser utilizados em caso de não cumprimento de Obrigações Garantidas pela Devedora ou pelos Avalistas.

2.10.3. Após pagos integralmente os juros, amortização e atualização monetária da CCB, e liquidadas integralmente as Obrigações Garantidas, os recursos do Fundo de Reserva, que eventualmente sobejarem, serão devolvidos à Devedora na Conta de Livre Movimentação, incluindo os rendimentos, líquidos de eventuais retenções de impostos, decorrentes de Aplicações Financeiras.

2.10.4. A Fiduciária deverá informar à Devedora acerca do extrato de composição do Fundo Reserva sempre que solicitado por escrito pela Devedora.

2.11. Fundo de Obras: A Devedora concordou com a constituição de um fundo de obras, com parte dos recursos oriundos do Valor da Cessão, conforme previsto no item 2.2.2.1 do Contrato de Cessão, para garantia da finalização das obras do Empreendimento Imobiliário.

2.11.1. Relatório de Obras: A apuração da liberação dos Valores Retidos se dará com base na medição e acompanhamento dos percentuais de desenvolvimento do Loteamento e seus respectivos custos remanescentes, conforme relatório de medição de obras, que será realizada às expensas da Devedora, pelo Agente de Medição, que será responsável por elaborar relatório em base mínimo mensal, atestando as evoluções das obras e os recursos financeiros incorridos e a incorrer na etapa comprovadamente concluída e a ser concluída (“Relatório de Obras”).

2.11.2. A liberação dos Valores Retidos, a ser realizada de forma mensal, corresponderá a 100% (cem por cento) da evolução de obras constatada no Relatório de Obras mensal.

2.11.3. Caso o Relatório de Obras não seja aprovado pela Emissora, por motivo de: (i) atraso na construção do Empreendimento Imobiliário em percentual superior a 5% (cinco por cento) frente ao previsto no Anexo IV (“Cronograma Físico Financeiro”); ou (ii) descumprimento de quaisquer itens ou condições dos Documentos da Operação (“Evento de Descumprimento”), a parcela do Valor da Cessão a ser realizada não será liberada à Devedora até que seja normalizado o Evento de Descumprimento.

2.11.4. Caso ocorra Evento de Vencimento Antecipado da CCB, nos termos da CCB, a Emissora está autorizada a utilizar os recursos remanescentes do Fundo de Obras para amortizar a CCB e consequentemente os CRI.

2.12. Após a obtenção do TVO, emitido pela autoridade competente, atestando a conclusão satisfatória das obras, a Emissora se obriga a liberar a Alienação Fiduciária de Imóveis constituída, independente do cumprimento integral das Obrigações Garantidas, e desde que não esteja em curso nenhum Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na CCB).

2.13. Excussão das Garantias: As Garantias serão excutidas, quando necessário, conforme procedimentos específicos previstos em cada instrumento que as formalizam. Não obstante, em caso de inadimplemento das obrigações por elas garantidas, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, executar quaisquer das Garantias, sem ordem de preferência e, caso oportuno, ao mesmo tempo.

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

- (a) **Emissão**: 108^a;
- (b) **Série**: 4^a;
- (c) **Quantidade de CRI**: 11.000 (onze mil);
- (d) **Valor Global da Série**: R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais);
- (e) **Valor Nominal Unitário**: R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Integralização;
- (f) **Atualização Monetária**: mensal, pela variação acumulada do IGP-M/FGV, conforme disposto na CCB;
- (g) **Juros Remuneratórios**: 9,00% (nove por cento) ao ano, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme cláusula 5.1.2 abaixo;
- (h) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização**: de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de amortização extraordinária dos CRI previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (i) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios**: mensalmente, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (j) **Regime Fiduciário**: Sim;
- (k) **Ambiente de Depósito Eletrônico, Distribuição e Negociação**: B3;
- (l) **Data de Emissão**: 15 de maio de 2020;

- (m) **Local de Emissão:** São Paulo/SP;
- (n) **Data de Vencimento Final:** 25 de maio de 2027;
- (o) **Prazo de vencimento:** 2.566 (dois mil e quinhentos e sessenta e seis) dias corridos, contados da Data de Emissão da CCB;
- (p) **Taxa de Amortização:** variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (q) **Garantias:** a presente emissão conta com a Aval, Cessão Fiduciária, Alienações Fiduciárias de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva;
- (r) **Coobrigação da Emissora:** não há;
- (s) **Carência:** 24 (vinte e quatro) meses;
- (t) **Subordinação:** o CRI será emitido em uma única série;
- (u) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 23 de junho de 2020;
- (v) **Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada:** 23 de junho de 2022; e
- (w) **Forma:** escritural.

3.2. Registro dos CRI: Os CRI serão depositados para: **(i)** distribuição pública no mercado primário, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

3.3. Oferta Restrita: Os CRI serão objeto da Oferta Restrita, em conformidade com a Instrução

CVM 476, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM 476.

3.4. A Oferta Restrita será realizada diretamente pela Emissora, nos termos do art. 9 da Instrução CVM 414, e é destinada apenas à investidores que atendam às características de Investidores Profissionais, nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM 539 e do artigo 3 da Instrução CVM 476, respeitadas eventuais vedações ao investimento no CRI ofertado previstas na regulamentação em vigor.

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

3.6. Os CRI serão subscritos e integralizados na forma do item 3.7 abaixo, pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, declaração no boletim de subscrição, atestando que estão cientes que: (a) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na instrução CVM nº 476, e observado a Cláusula 3.8, abaixo. Ademais, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando sua condição de Investidor Profissional, nos termos definidos neste Termo.

3.7. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura do respectivo boletim de subscrição, por meio do qual o Investidor Profissional subscreverá os 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 (“Chamadas 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, atestando que:

- a) está ciente de que a Oferta não foi registrada na CVM;
- b) concorda e está ciente de todos os termos e condições previstos no respectivo Compromisso de Investimento;

- c) não negociará os CRI, até a completa integralização do Valor Total de Subscrição, previsto no respectivo Boletim de Subscrição;
- d) as Chamadas de Integralização serão consistentes com a evolução das obras do Empreendimento Imobiliário;
- e) está ciente de que o CRI ofertado está sujeito às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476; e
- f) é Investidor Profissional, nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM nº 539.

3.8. O valor de Emissão não pode ser aumentado em nenhuma hipótese.

3.9. A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores, ou a exclusivo critério de Emissora, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados do início da distribuição dos CRI, o que ocorrer primeiro.

3.9.1. Cabe à Emissora informar à CVM, em conformidade com o artigo 8º e 7º da Instrução CVM 476, o início da Oferta, no prazo de até 05 (cinco) Dias úteis contados da primeira procura à potenciais investidores, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página de CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no artigo 7 da Instrução CVM 476.

3.9.2. A comunicação de que trata o item 3.4.1 no Anexo 7 A da instrução CVM 476 acima, deverá conter as informações indicadas.

3.9.3. A Securitizadora deverá manter lista contendo (i) o nome das pessoas procuradas; (ii) o número do Cadastro de pessoas físicas (CPF), o Cadastro Nacional de pessoas jurídicas (CNPJ) (iii) a data em que foram procuradas e (iv) a sua decisão em relação à Oferta Restrita.

3.10. Em conformidade com o artigo 8º da instrução CVM nº 476, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pela Emissora 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 I da instrução CVM nº 476 ou por outro meio admitido pela CVM em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico disponível na página da rede mundial de computadores da CVM.

3.11. No caso de cancelamento da Oferta e determinado investidor já tenha realizado a integralização dos CRI, a emissora deverá em até 2 (dois) Dias úteis contados da data do cancelamento da Oferta, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, líquidos das despesas previstas no Contrato de Cessão e demais custos incorridos pelo Patrimônio Separado, nas proporções dos CRI integralizados e, caso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações obtidas com os recursos integralizados, sendo certo que não serão restituídos aos investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

3.12. Tendo em vista tratar-se de oferta pública distribuída com esforços restritos, a Oferta não será restrita junto à CVM, nos termos da instrução CVM nº 476. A Emissão poderá ser registrada na ANBIMA, de acordo com o Código Anbima.

3.13. Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição dos CRI pelos investidores.

3.14. Os CRI de 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 artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

3.15. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento ao Cedente do Valor da Cessão, descontados os valores de determinadas despesas e os valores para constituição dos fundos, na forma prevista no Contrato de Cessão.

3.16. Declarações: Para fins de atender o disposto no item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, seguem como Anexo III, Anexo IV, Anexo V ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pelo Custodiante.

CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

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

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição. O preço de integralização será equivalente ao Valor Nominal Unitário, na Data de Emissão e, após a primeira integralização, pelo Valor Nominal Unitário acrescido do Juros Remuneratórios, calculada pro rata die, desde a data da primeira integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização, sendo admitido ágio ou deságio negociado na distribuição. A integralização dos CRI será realizada via B3 ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

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

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

5.1 Forma de Pagamento dos CRI: A amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI e os Juros Remuneratórios serão pagos nas Datas de Pagamento e demais condições especificadas no Anexo II deste Termo de Securitização.

5.1.1 A remuneração dos CRI será composta por atualização monetária, conforme abaixo calculada, com base na variação acumulada do IGP-M/FGV:

$$SDa = SDb \times C$$

SDa = Saldo do Valor Nominal dos CRI atualizado, antes do cômputo dos Juros Remuneratórios do mês. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDB = relativo ao mês de emissão ou mês anterior, após a amortização ou incorporação dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal do IGP-M/FGV, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

NI_k = Número índice do IGP-M referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da respectiva Data de Pagamento dos CRI, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Pagamento dos CRI do mês de dezembro, será utilizado o número índice do IGP-M do mês de outubro, divulgado no mês de novembro.

NI_{k-1} = Número índice do IGP-M referente ao terceiro mês imediatamente anterior ao mês da respectiva Data de Pagamento dos CRI, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Pagamento dos CRI do mês de dezembro, será utilizado o número índice do IGP-M do mês de setembro, divulgado no mês de outubro.

dcp = Número de dias corridos entre a data da primeira integralização dos CRI (inclusive) ou a Data de Aniversário dos CRI (inclusive) imediatamente anterior e à data de cálculo (exclusive), o que ocorrer por último, sendo “dcp” um número inteiro. Considera-se como data de aniversário o dia a 22 (vinte e dois) de cada mês (“Data de Aniversário”).

dct = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário, imediatamente anterior (inclusive) e a próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo “dct” um número

inteiro. Exclusivamente para o primeiro período de capitalização, o “dct” corresponderá a 31.

Observações:

- (i) No caso de indisponibilidade temporária do IGP-M/FGV, será utilizado, em sua substituição, o último IGP-M/FGV divulgado oficialmente até a data do cálculo relativo ao mês imediatamente anterior, calculado *pro rata temporis* por dias corridos, não cabendo, porém, quando da divulgação do IGP-M/FGV devido, quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, por nenhuma das partes;
- (ii) Na ausência de apuração e/ou divulgação do IGP-M/FGV por 30 (trinta) Dias Corridos, contados da data esperada para apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência do IGP-M/FGV”) ou no caso de impossibilidade de aplicação do IGP-M/FGV aos CRI, por proibição legal ou judicial, será utilizado seu substituto legal. Na falta do substituto legal do IGP-M/FGV, utilizar-se-á o INPC-IBGE ou aquele que vier a substituí-lo; e
- (iii) Caso o IGP-M/FGV venha a ser divulgado antes da Assembleia, a referida deliberação não será mais necessária, e o IGP-M/FGV a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo da Atualização Monetária. Até a data de divulgação do IGP-M/FGV nos termos aqui previstos, será utilizada a última variação disponível do IGP-M/FGV divulgada oficialmente para fins de cálculo da Atualização Monetária.

5.1.2 Cálculo dos juros remuneratórios (“Juros Remuneratórios”):

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

J = Valor unitário dos Juros Remuneratórios acumulados dos CRI na data de atualização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = Conforme definido acima.

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

$$\text{Fator de Juros} = \left\{ \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{30 \cdot dcp}{dct}} \right] \right\}, \text{ onde:}$$

i = 9,0 (nove inteiros);

dcp = conforme definido acima.

dct = conforme definido acima.

5.2 Cálculo da Amortização Mensal dos CRI:

$$AM_i = SDa \times TAI$$

em que:

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

SDa = conforme definido acima;

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

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

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

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

SDa = conforme definido acima;

AM_i = 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.

A tabela de amortização, inicialmente, será aquela constante do Anexo II deste Termo.

5.3 Forma de Pagamento dos Juros Remuneratórios: O pagamento dos Juros Remuneratórios será realizado mensalmente, sendo a primeira parcela devida no dia 23 de junho de 2020 e as demais de acordo com o cronograma constante do Anexo II a este Termo de Securitização. Os Juros Remuneratórios serão devidos até a Data de Vencimento.

5.4. Impontualidade no Pagamento: Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, aplicar-se-á (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês (“Encargos Moratórios”), sendo certo que se os Créditos Imobiliários não forem recebidos pela Emissora, esses Encargos Moratórios serão devidos pelo Devedor, ou ainda caso a mora seja ocasionada por falha ou

indisponibilidade decorrente de caso fortuito ou força maior, os Encargos Moratórios previstos nesta cláusula não terão efeito.

5.5. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI referentes aos valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, observado a Cláusula 1.2 acima. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3 nas Datas de Pagamento dos CRI, os pagamentos serão realizados diretamente pela Emissora. Nesta hipótese, a partir da referida Data de Pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou juros sobre o valor a ser recebido pelo respectivo Titular de CRI.

5.5.1. O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora nos termos da Cláusula 14 abaixo, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO

6.1. Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado: A Emissora não poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar a amortização extraordinária e/ou o resgate antecipado dos CRI, exceto pela Amortização Extraordinária Facultativa, Amortização Extraordinária Compulsória, Amortização Ordinária Mensal e pela Amortização Extraordinária Mensal.

6.2. Amortização Ordinária Mensal e Amortização Extraordinária Mensal: Os CRI poderão ser amortizados extraordinariamente, em uma periodicidade mensal, em vista da Amortização Extraordinária Mensal e da Amortização Ordinária Mensal, no âmbito da Cessão Fiduciária.

6.3. Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Total: Os CRI serão amortizados extraordinariamente de forma parcial, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI, ou resgatados antecipadamente de forma total, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, quais sejam (i) nas hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa, nos termos da CCB, acrescidos do Prêmio.

6.3.1. Em caso de amortização extraordinária facultativa ou resgate antecipado total dos CRI, o valor a ser pago aos titulares dos CRI será correspondente ao saldo devedor dos Créditos Imobiliários, acrescido do Prêmio, conforme definido no item 3.6.6 e seguintes da CCB.

6.3.2. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover a amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado total dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora deverá informar aos titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário, o evento que ensejará a amortização extraordinária no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento, através de notificação expressa da Devedora nesse sentido.

6.4. Amortização Extraordinária Compulsória: Os CRI serão amortizados extraordinariamente de forma compulsória, parcial ou resgatados antecipadamente de forma total, nas hipóteses de vencimento antecipado da CCB ou na hipótese de Amortização Extraordinária Compulsória, nos termos da CCB, sem acréscimo de Prêmio (conforme definido na CCB).

6.4.1. Em caso de Amortização Extraordinária Compulsória, o valor a ser pago aos titulares dos CRI será correspondente ao saldo devedor dos Créditos Imobiliários, sem acréscimo de Prêmio, observará o definido nos itens 3.4 e seguintes e 3.7 e seguintes da CCB.

6.4. Acompanhamento do Agente Fiduciário e Nova Tabela de Amortização: A amortização extraordinária dos CRI (mensal ou parcial), ou resgate antecipado total, serão realizados sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançarão, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento. No caso de amortização extraordinária compulsória mensal ou parcial, uma nova tabela de pagamentos de juros e amortização, com os valores alterados, será elaborada pela Emissora e disponibilizada ao Agente Fiduciário e à B3.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação no jornal de

publicação de seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, conforme Anexo 32-II da Instrução CVM nº 480, devendo ser disponibilizado na CVM, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.

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

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

7.4. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte do Cedente e/ou da Devedora, conforme o caso.

7.4.1. A Emissora obriga-se, ainda, a (i) prestar, fornecer e permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) dias úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (ii) encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e (iii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora ou em prazo menor caso a solicitação venha para atender alguma autoridade ou órgão regulador.

7.5. Relatório Anual: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os

dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

7.6. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

7.7. A Emissora neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;
- (e) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que

impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;

- (f) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;
- (g) observado o disposto no item “(e)” acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI e/ou as Alienações Fiduciárias de Imóveis, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (h) conforme declarado pela Devedora, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Imóveis;
- (i) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (j) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

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

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

8.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter

irrevogável e irretroatável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta Centralizadora, as Alienações Fiduciárias de Imóveis, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Quotas e o Fundo de Obras, O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante, será registrado conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

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

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

8.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e as demais Garantias permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

8.5. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

8.6. Declarações da Emissora: Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM nº 414, a Emissora declara que:

(a) com relação à CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição

Custodiante; e

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

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

8.7.1. A Taxa de Administração, conforme definida na Cláusula 12 deste Termo de Securitização, será devida pela Devedora, com recursos do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

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

8.8. Guarda da CCB: A Emissora será responsável pela guarda da via negociável da CCB, recebendo a Instituição Custodiante uma cópia simples da CCB.

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

- (a) Despesas do Patrimônio Separado, caso a Devedora não arque com tais custos;

- (b) Remuneração e Amortização em atraso dos CRI, se houver;
- (c) Pagamento dos Juros Remuneratórios;
- (d) Amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI;
- (e) Amortização extraordinária, se houver.

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

CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

- (a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução CVM nº 583, conforme consta no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Instrução CVM nº 583;

- (d) prestar serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora, conforme consta no Anexo VII;
- (e) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (f) assegura e assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Instrução CVM nº 583, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora;
- (g) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (h) ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização.

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

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c) verificar a regularidade da constituição das Garantias da Emissão, quando de sua formalização, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;

- (d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, com base nos documentos e informações fornecidos;
- (e) intimar a Emissora e o Cedente sempre que a análise seja possível através dos documentos encaminhados pela Emissora, a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;
- (g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;
- (h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização;
- (i) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (j) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (m) informar os Titulares dos CRI, a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela

Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI;

- (n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (o) disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;
- (p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (q) fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário;
- (r) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei n.º 6.404/76;
- (s) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o respectivo exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo o previsto no Anexo 15 da Instrução CVM nº 583/16; e

- (v) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/20, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

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

9.4. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, correspondentes a parcelas anuais de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) dia útil contado da liquidação dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do Termo de Securitização por conta da Devedora, e as demais nos mesmo dia dos anos subsequentes. Caso a operação não tenha liquidação financeira por investidores interessados, a primeira parcela será devida a título de “abort fee”.

9.5. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta aplicação da destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2020 SRE, no qual em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da devedora e agente fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

9.6. As parcelas citadas acima serão reajustadas pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

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

9.8. A primeira parcela dos honorários do Agente Fiduciário poderá ser faturada por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36.

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

9.10. A remuneração do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao seu pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias, será suportada pelos investidores, assim como as despesas reembolsáveis.

9.11. Despesas. A Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste Termo de Securitização, a partir da Data de Emissão e proteger os direitos e interesses dos Investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

- i. publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste Termo de Securitização e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- ii. despesas com conferências e contatos telefônicos;

- iii. obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; e
- iv. locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;
- v. Se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização;
- vi. Conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações.

9.12. O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

9.13. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas a que se referem os incisos acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos Investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos Investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os Investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais Investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos Investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles Investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua

participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

9.14. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado ou pelos Investidores, conforme o caso.

9.15. Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução das garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iv) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

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

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

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou

(c) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514/97 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9.3 deste Termo de Securitização.

9.18. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 9.16 deste Termo de Securitização e da Cláusula 9.17 assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

9.19. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

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

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

9.22. Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do

Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 583, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

9.23. Presunção de Veracidade: Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestados, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário, não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

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

CLÁUSULA DEZ - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Emissão; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 10.4 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta Centralizadora, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Geral de Titulares de CRI venha a deliberar sobre a assunção da administração do Patrimônio Separado ou sobre tal liquidação

10.2. Convocação da Assembleia Geral: Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma estabelecida na Cláusula 11.1 e seguintes deste Termo de Securitização, e na Lei nº 9.514/97 para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova securitizadora.

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

as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

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

- (a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora; ou
- (b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, respeitando o prazo de cura previstos pelos Créditos Imobiliários que dão suporte a essa Emissão, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares do CRI decidam nesse sentido.

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

CLÁUSULA ONZE - ASSEMBLEIA GERAL

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

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

11.3. Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 11.2 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares de CRI mediante edital publicado 3 (três) vezes no jornal, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na CCI ou em quaisquer outros Documentos da

Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

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

11.5. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

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

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

11.8. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas e o disposto na Instrução CVM nº 625, que dispõe sobre participação e votação a distância em assembleias de debenturistas.

11.9. Instalação: A Assembleia Geral de Titulares de CRI 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.

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

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

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

11.13. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

11.14. Presidência: A presidência da Assembleia Geral de Titulares de CRI caberá ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

11.15. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por maioria simples dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral de Titulares de CRI e, em segunda convocação, por qualquer número.

11.16. Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora

em relação: **(i)** às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; **(ii)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; **(iii)** à Data de Vencimento Final; **(iv)** aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(v)** aos Eventos de Vencimento Antecipado; **(vi)** aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(vii)** à Alienação Fiduciária de Imóveis que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição da referida Alienação Fiduciária de Imóveis, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis; **(viii)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; **(ix)** realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; **(x)** qualquer alteração às previsões referentes à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; e **(xi)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores), deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que representem maioria simples dos CRI em Circulação e em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI presentes à referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI, desde que os presentes em qualquer Assembleia Geral de Titulares dos CRI, em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

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

11.18. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: **(i)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; **(ii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(iii)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

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

CLÁUSULA DOZE - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Despesas da Emissão: A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais) ao mês atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI (“Taxa de Administração”).

12.1.1. A remuneração definida no item 12.1. acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

12.1.2. Os valores referidos no item 12.1. acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

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

- (a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência

para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;

- (b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o Auditor Independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;
- (c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- (d) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- (e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; (ii) sejam de responsabilidade do Cedente;
- (f) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, das Garantias e do Patrimônio Separado; e

(g) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

12.3. Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 12.1. e 12.2. acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

12.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nos itens 12.1., 12.2. e 12.3. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 12.1. acima;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive na execução das Garantias já que não haverá a constituição de um fundo específico para a execução das Garantias; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

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

12.4.2. Em razão do quanto disposto na alínea “b” do item 12.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência

dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, o Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

12.5. Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer 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.

12.5.1 Será devida, pelo Cedente ou pela Devedora, à Emissora, uma remuneração adicional equivalente a: (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 (um 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) ano, sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.

12.1.1. No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou

extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

CLÁUSULA TREZE - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

13.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

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 à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%.

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

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

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil (“RFB”), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto

de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

13.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

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

13.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos

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

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

CLÁUSULA QUATORZE - PUBLICIDADE

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

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

CLÁUSULA QUINZE - REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

15.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo V

a este Termo de Securitização.

CLÁUSULA DEZESSEIS - NOTIFICAÇÕES

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

Para a Emissora

ISEC SECURITIZADORA S/A

Rua Tabapuã, nº 1123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi

CEP 04533-004, São Paulo - SP

At.: Dep. de Gestão e Dep. Jurídico

Telefone: 11 3320-7474

E-mail: gestao@isecbrasil.com.br / juridico@isecbrasil.com.br

Para o Agente Fiduciário

VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano

São Paulo, SP - CEP 01452-000

At.: Eugênia Souza

e-mail: agentefiduciario@vortex.com.br, para fins de precificação, pu@vortex.com.br

Tel.: (11) 3030-7180

16.2. Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços

alterados.

16.3. A comunicação acerca das obrigações pendentes de cumprimento através da plataforma VX Informa, junto ao Agente Fiduciário, serão realizadas através dos seguintes endereços eletrônicos: paula.rocha@isecbrasil.com.br; simone.santini@isecbrasil.com.br; e mariana.gomes@isecbrasil.com.br.

16.4. Caso haja necessidade de mudança dos endereços eletrônicos cadastrados, esta deverá ser feita via e-mail e somente será considerada válida após a confirmação de recebimento da solicitação pelo Agente Fiduciário.

16.5. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas neste instrumento, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, ocorrerá, exclusivamente, através da plataforma VX Informa, disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website: <https://vortex.com.br>.

16.6. Para os fins deste instrumento, entende-se por “VX Informa” a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário. Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema.

CLÁUSULA DEZESSETE - RISCOS

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

(a) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários

representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

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

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

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

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

(d) Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de

agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

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

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

(f) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial

ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

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

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

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

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

(k) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

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

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

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

(o) Risco em Função da Dispensa de Registro da Oferta: A Oferta dos CRI, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pelos Fiadores, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário

não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

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

(q) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 1.2.3 deste Termo de Securitização.

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

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

(t) O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI: A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade da Devedora em cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação, inclusive obrigações de pagamento ou

resolução da cessão dos Créditos Imobiliários. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

(u) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A Auditoria Jurídica não tem o condão de ser exaustiva e pode não ser capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a Operação, seja por conta de seu escopo reduzido, seja em razão da não apresentação da integralidade dos documentos/esclarecimentos solicitados. Por tal motivo, não é possível assegurar a inexistência de pendências que possam afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, ou a devida constituição das Garantias.

Desta forma, caso surjam eventuais passivos ou riscos não mapeados na Auditoria Jurídica, o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários ou mesmo o processo e valor de excussão das Garantias poderão sofrer impactos negativos, fatos estes que podem impactar o retorno financeiro esperado pelos investidores dos CRI ou, ainda, resultar no efetivo inadimplemento das Obrigações Garantidas, com perda podendo chegar à totalidade dos investimentos realizados pelos investidores quando da aquisição dos CRI.

(u) Risco de não constituição das Alienações Fiduciárias de Imóveis em favor da Devedora: Na presente data, a garantia outorgada nos termos dos Contratos Imobiliários em favor da Devedora não se encontra devidamente constituída e exequível, na medida em que os referidos contratos não foram registrados nos cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e conseqüentemente impossibilitar a excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

Dessa forma, existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias.

(v) Risco dos Avalistas: parte dos Avalistas são pessoas físicas, sendo que, em caso de seu falecimento, os valores relativos ao aval estarão limitados ao montante da herança, sendo a

obrigação transmitida aos herdeiros dentro do limite de seu quinhão hereditário. Neste caso, os valores podem não ser suficientes para arcar com todas as Obrigações Garantidas, acarretando perda aos investidores.

(w) Riscos decorrentes do Aval: O Aval poderá ser afetado pela existência de outras garantias fidejussórias prestadas pelos Avalistas em favor de terceiros, bem como por credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência. Sendo assim, não existe a garantia de que em eventual execução, os Avalistas terão patrimônio para arcar com os valores eventualmente devidos.

(x) Risco de não conclusão do Empreendimento Imobiliário: No momento da Emissão, o Empreendimento Imobiliário encontra-se em fase de desenvolvimento. Eventuais problemas na execução das obras ou na disponibilidade de recursos financeiros advindos do Fundo de Obras e do Fundo de Reserva, podem desencadear o não pagamento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora e dos Direitos Creditórios por parte dos Devedores.

(y) Risco de insuficiência das Garantias: Não há como assegurar que na eventualidade de excussão das Garantias o produto resultante dessa excussão será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Caso isso aconteça os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

(z) Risco referente à garantia de Aliações Fiduciárias de Imóveis outorgada em garantia dos Créditos Imobiliários:

A Aliações Fiduciárias de Imóveis prestadas em favor dos Créditos Imobiliários não estarão, em sua totalidade, constituídas quando da liquidação da Oferta; a Aliação Fiduciária de Imóvel de Salto, será celebrada em até 60 (sessenta) dias a contar desta data, tendo em vista que o Imóvel de Salto que será objeto de referida alienação fiduciária de imóvel, será aquele derivado do desdobro de 50% (cinquenta por cento) da fração ideal do imóvel objeto da matrícula nº 58.735, do Oficial de Registro de Imóveis de Salto - SP, que será providenciado perante o Oficial de Registro de Imóveis de Salto - SP. Caso as Aliações Fiduciárias de Imóveis não venham a ser constituídas nos prazos estipulados nos respectivos instrumentos de Aliações Fiduciárias de Imóveis, haverá o vencimento antecipado da CCB com a consequente amortização antecipada dos CRI. Caso isso ocorra, os Titulares de CRI poderão ter dificuldades de reinvestimentos à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

(z) Risco da Devedora: a Devedora é a única responsável pelo pagamento dos Créditos Imobiliários. A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do pagamento, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários respectivos e da Cessão Fiduciária. Portanto, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas neste Termo;

(aa) A integralização dos CRI depende da implementação de condições precedentes, estabelecidos no Contrato de Cessão, que podem não se verificar: A integralização dos CRI depende da verificação e implemento de Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Cessão. Dessa forma, a não verificação total ou parcial das Condições Precedentes dentro do prazo estabelecido poderá impedir a integralização e, portanto, o aperfeiçoamento dos Créditos Imobiliários, com o cancelamento da emissão dos CRI, sendo certo que a Emissora não possui meios para garantir que o investidor dos CRI encontrará opções de investimento com a mesma rentabilidade e riscos que os CRI.

(bb) Risco do não registro na Junta Comercial da Alienação Fiduciária de Quotas e das aprovações societárias (i) da GPCI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.519.912/0001-16 (“GPCI”), na qualidade de Avalista da CCB e outorgante da garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel Santa Clara; (ii) da TAMAYOXE & FERNANDES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, inscrita no CNPJ nº 19.556.974/0001-84 (“Tamayoxe”), na qualidade de outorgante da garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel Alto de Itaici; (iv) PAULISTÂNIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, inscrita no CNPJ nº 17.878.097/0001-32, na qualidade de Imóveis Paulistânia (“Paulistânia”); e (v) JARDIM RESIDENCIAL DO BOSQUE SPE LTDA, inscrita no CNPJ nº 23.395.590/0001-02 (“Jardim Residencial do Bosque”), na qualidade de outorgante da Alienação Fiduciária de Imóvel de Salto: Em razão da situação pandêmica vigente na data de celebração dos Documentos da Operação, o governo publicou a Medida Provisória nº 931, de 30 de março de 2020 (“MP nº 931/2020”), que em seu artigo 6º inciso I prevê que para os atos sujeitos a arquivamento assinados a partir de 16 de fevereiro de 2020, o prazo de que trata o art. 36 da Lei nº 8.934, de 18 de dezembro de 1994, será contado da data em que a junta comercial respectiva restabelecer a prestação regular dos seus serviços. O não registro da Alienação Fiduciária de Quotas, das aprovações societárias da GPCI, da Tamayoxe, Prime, Paulistânia e Jardim Residencial do Bosque, pode acarretar riscos em uma eventual situação de stress antes do retorno dos trabalhos

da Junta Comercial e sua constituição e correta eficácia.

(cc) Riscos identificados na conclusão da Auditoria Jurídica: No âmbito da Auditoria Jurídica foram identificadas as seguintes pendências que poderão gerar impactos adversos para os Titulares do CRI: (i) não foi disponibilizada a certidão negativa de débitos, expedida pela Fazenda Estadual de São Paulo, da Avalista GPCI; (ii) não foi disponibilizada a certidão conjunta negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União e Previdenciária, expedida pela PGFN, da Avalista GPCI, por existências de parcelas de REFIS em atraso; (iii) não foi disponibilizada a certidão dos distribuidores criminais e ações criminais, e execuções criminais em nome de Maria; (iv) não foi disponibilizada a certidões negativas dos tabeliões de protesto de letras e títulos em nome de Maria; (v) não foram disponibilizadas a certidão negativa de débitos de tributos imobiliários inscritos em dívida ativa, expedida pela Procuradoria Geral do Município de Praia Grande-SP e a certidão negativa de multas administrativas, expedida pela municipalidade de Praia Grande-SP referente ao Imóvel Praia Grande; (vi) não foram disponibilizadas as certidões negativas dos tabeliões de protesto de letras e títulos em nome de Rodrigo e Elvira, atuais proprietários do Imóvel Praia Grande; (vii) não foram disponibilizadas as certidões negativa de débitos, expedida pela Fazenda Estadual de São Paulo e a certidão negativa dos tabeliões de protesto de letras e títulos em nome da antecessora do Imóvel Praia Grande, Wilma Rosa Canonaco; (viii) não foram disponibilizadas as certidões negativa de débitos tributos imobiliários, expedida pela Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Álvares Machado-SP; a certidão negativa de débitos de tributos imobiliários inscritos em dívida ativa, expedida pela Procuradoria Geral do Município de Álvares Machado-SP e a certidão negativa de multas administrativas, expedida pela municipalidade de Álvares Machado, referente ao Imóvel Casa Prudente; (ix) não foi disponibilizada a certidão negativa de débitos, expedida pela Fazenda Estadual de São Paulo e a certidão negativa dos tabeliões de protesto de letras e títulos em nome de Paulo, proprietário do Imóvel Casa Prudente; (x) não foram disponibilizadas a certidão negativa de débitos de tributos imobiliários, expedida pela Secretaria de Finanças da Prefeitura de Indaiatuba-SP, por existência de débitos em atraso referentes à tributos imobiliários de construção civil, as quais totalizam o valor de aproximadamente R\$ 104.914,08 (cento e quatro mil, novecentos e quatorze reais e oito centavos) e a certidão negativa de débitos de tributos imobiliários inscritos em dívida ativa, expedida pela Procuradoria Geral de Indaiatuba-SP, referente aos Imóveis Paulistânia;(xi) não foram disponibilizadas a certidão negativa de débitos mobiliários, expedida pela Fazenda Municipal de Indaiatuba-SP e a certidão negativa de débitos, expedida pela Fazenda Estadual de São Paulo,

ambas em nome da proprietária Paulistânia; e a certidão negativa de débitos mobiliários, expedida pela Fazenda Municipal de Indaiatuba-SP e as certidões negativas dos tabeliões de protesto de letras e títulos, referente ao antecessor dos Imóveis Paulistânia, Paulo Duarte; (xii) não foi disponibilizada a certidão dos distribuidores criminais e ações criminais, e execuções criminais e as certidões negativas dos tabeliões de protesto de letras e títulos em nome dos antecessores do Imóvel Santa Clara, Ivaldo Silva Santana e Sirlene Aparecida Priori Santana; (xiii) não foi disponibilizada a certidão negativa de débitos, expedida pela Fazenda Estadual de São Paulo em nome do antecessor Antonio José Petrilli, bem como não foi disponibilizada as certidões dos distribuidores criminais e ações criminais, e execuções criminais e as certidões negativas dos tabeliões de protesto de letras e títulos em nome dos antecessores do Imóvel Santa Clara, Antonio José Petrilli e Anastácia Ambiel Petrilli; (xiv) não foi disponibilizada a certidão negativa de débitos de tributos imobiliários, expedida pela Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Indaiatuba-SP e a certidão negativa de débitos de tributos imobiliários inscritos em dívida ativa, expedida pela Procuradoria Geral do Município de São Paulo, cujos débitos aproximados de R\$ 2.711,10 (dois mil, setecentos e onze reais e dez centavos) foram parcelados em 24 vezes em 15 de maio de 2020, referentes ao Imóvel Maison; e (xv) não foi disponibilizada a certidão conjunta de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, expedida pela PGFN em nome do proprietário do Imóvel Ednei Fernandes Gomes, cujo parcelamento dos débitos no importe aproximado de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) foi realizado em 11 de maio de 2020, bem como não foi disponibilizada as certidões negativas dos tabeliões de protesto de letras e títulos em nome dos proprietários do Imóvel Maison, Ednei e Kelen.

(dd) 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.

(ee) Risco de regularização do Imóvel Casa Prudente, Imóveis Paulistânia, Imóvel Santa Clara e Imóvel Maison: não foram disponibilizadas até a conclusão da Auditoria Jurídica, cópias das CND's de INSS de conclusão das construções do Imóvel Casa Prudente, Imóveis Paulistânia, Imóvel

Santa Clara e Imóvel Maison, necessários para averbação dos habite-se nas matrículas competentes. Tais pendências, se existentes, poderão gerar impactos adversos para os Titulares do CRI em relação a estas garantias.

(ff) Risco de regularização da propriedade do Imóvel Santa Clara: a Alienação Fiduciária de Imóvel Santa Clara foi celebrada com cláusula suspensiva, que prevê o registro da Compra e Venda celebrada em 08 de maio de 2020, transferindo a propriedade para o nome da GPCI. Caso o registro de transferência não seja realizado, poderá gerar impactos adversos para os Titulares do CRI em relação a esta garantia.

(gg) Risco de insuficiência do Fundo de Reserva: O Fundo de Reserva constituído não previu monta mínimo de cobertura em relação ao Valor Global da Série, nem forma de recomposição. Não há como assegurar que na eventualidade de excussão das Garantias o produto resultante do Fundo de Reserva será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Caso isso aconteça os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

(hh) Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLAUSULA DEZOITO - DISPOSIÇÕES FINAIS

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

18.2. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

18.3. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

18.4. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

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

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

CLÁUSULA DEZENOVE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

19.1 Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

CLÁUSULA VINTE - FORO

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

20.2. Execução Específica: A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Novo Código de Processo Civil.



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

São Paulo, 15 de maio de 2020.

(Restante da página deixado intencionalmente em branco.)



(Página 1/2 de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 108ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A. celebrado em 15 de maio de 2020.)

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:



(Página 2/2 de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 108ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A. celebrado em 15 de maio de 2020.)

VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Agente Fiduciário

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:

RG nº:

CPF/MF nº:

Nome:

RG nº:

CPF/MF nº:

ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 108ª SÉRIE da 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ISEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 15 DE MAIO de 2020

Características dos Créditos Imobiliários

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: 15 DE MAIO DE 2020
--	---

SÉRIE	SCRZ0520	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	----------	---------------	----	--------------------	----------

1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI					
CNPJ/MF: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 - Conjunto 501					
CEP	90560-002	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano					
CEP	01452-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: SANTA CRUZ INCORPORAÇÃO E LOTEAMENTO SPE LTDA.					
CNPJ/MF: 18.891.534/0001-10					
ENDEREÇO: Rua Oswaldo Cruz, nº 1256, Sala D, Bairro Cidade Nova I					
CEP	13334-010	CIDADE	Indaiatuba	UF	SP

4. TÍTULO					
“Cédula de Crédito Bancário nº SCRZ01” - Financiamento Imobiliário (“ <u>CCB</u> ”) em favor do Emissor, com o aval da GPCI, do Sr. Gabriel Fernandes e do Sr. Luiz Henrique (“ <u>Aval</u> ”), por meio do qual					

este concedeu financiamento imobiliário à Devedora (“Financiamento Imobiliário”), para o desenvolvimento do empreendimento imobiliário residencial denominado “Ary Attab III”, registrado no R. 002 da matrícula 168.888 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto/SP, (“Empreendimento Imobiliário”), sobre o qual está sendo desenvolvido o projeto de loteamento, nos termos da Lei nº 6.766/79.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais) em 15 de maio de 2020.

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel localizado na Rua Otacílio Alves de Almeida, nº1553, Bairro Residencial Jardim Antonieta, cidade de São José do Rio Preto/SP, CEP 15042-000 objeto da matrícula 168.888 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto/SP, sobre o qual está sendo desenvolvido o projeto de loteamento Ary ATTAB III, nos termos da Lei nº 6.766/79.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Prazo Total	84 (oitenta e quatro) meses, contados a partir da Data de Emissão
Valor de Principal	R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais).
Atualização Monetária	IGPM/FGV mensal
Juros Remuneratórios	Juros remuneratórios calculados à taxa de juros efetiva de 9,00% (nove por cento) ao ano, na forma da CCB.
Data de Vencimento Final	22 de maio de 2027
Pagamento Antecipado	Será admitido o pagamento antecipado parcial e/ou total do saldo devedor da CCB, nos termos da CCB e da Cessão Fiduciária.
Encargos Moratórios:	i) aplicação, sobre o saldo total vencido e não pago, de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento das obrigações em atraso; e (ii) aplicação, sobre o saldo total vencido e não pago acrescido

	dos encargos calculados no item “i” acima, de multa moratória, não compensatória de 2% (dois por cento)
Periodicidade de Pagamento:	Mensal
Local de Pagamento	Na forma descrita na CCB.
GARANTIAS	Não há.

ANEXO II

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 108ª SÉRIE da 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ISEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 15 DE MAIO DE 2020

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

CRI				
Mês	Data de Aniversário	Data de Pagamento do CRI	Taxa Mensal	Pagamento de Juros
001	22.06.2020	23.06.2020	0,0000%	sim
002	22.07.2020	23.07.2020	0,0000%	sim
003	22.08.2020	25.08.2020	0,0000%	sim
004	22.09.2020	23.09.2020	0,0000%	sim
005	22.10.2020	23.10.2020	0,0000%	sim
006	22.11.2020	24.11.2020	0,0000%	sim
007	22.12.2020	23.12.2020	0,0000%	sim
008	22.01.2021	25.01.2021	0,0000%	sim
009	22.02.2021	23.02.2021	0,0000%	sim
010	22.03.2021	23.03.2021	0,0000%	sim
011	22.04.2021	23.04.2021	0,0000%	sim
012	22.05.2021	25.05.2021	0,0000%	sim
013	22.06.2021	23.06.2021	0,0000%	sim
014	22.07.2021	23.07.2021	0,0000%	sim
015	22.08.2021	24.08.2021	0,0000%	sim
016	22.09.2021	23.09.2021	0,0000%	sim
017	22.10.2021	25.10.2021	0,0000%	sim
018	22.11.2021	23.11.2021	0,0000%	sim
019	22.12.2021	23.12.2021	0,0000%	sim
020	22.01.2022	25.01.2022	0,0000%	sim
021	22.02.2022	23.02.2022	0,0000%	sim
022	22.03.2022	23.03.2022	0,0000%	sim
023	22.04.2022	25.04.2022	0,0000%	sim
024	22.05.2022	24.05.2022	0,0000%	sim
025	22.06.2022	23.06.2022	1,3380%	sim
026	22.07.2022	25.07.2022	1,3660%	sim
027	22.08.2022	23.08.2022	1,3949%	sim

028	22.09.2022	23.09.2022	1,4248%	sim
029	22.10.2022	25.10.2022	1,4558%	sim
030	22.11.2022	23.11.2022	1,4880%	sim
031	22.12.2022	23.12.2022	1,5213%	sim
032	22.01.2023	24.01.2023	1,5560%	sim
033	22.02.2023	23.02.2023	1,5920%	sim
034	22.03.2023	23.03.2023	1,6294%	sim
035	22.04.2023	25.04.2023	1,6683%	sim
036	22.05.2023	23.05.2023	1,7088%	sim
037	22.06.2023	23.06.2023	1,7511%	sim
038	22.07.2023	25.07.2023	1,7951%	sim
039	22.08.2023	23.08.2023	1,8411%	sim
040	22.09.2023	25.09.2023	1,8892%	sim
041	22.10.2023	24.10.2023	1,9394%	sim
042	22.11.2023	23.11.2023	1,9921%	sim
043	22.12.2023	26.12.2023	2,0472%	sim
044	22.01.2024	23.01.2024	2,1050%	sim
045	22.02.2024	23.02.2024	2,1658%	sim
046	22.03.2024	25.03.2024	2,2297%	sim
047	22.04.2024	23.04.2024	2,2970%	sim
048	22.05.2024	23.05.2024	2,3680%	sim
049	22.06.2024	25.06.2024	2,4429%	sim
050	22.07.2024	23.07.2024	2,5221%	sim
051	22.08.2024	23.08.2024	2,6060%	sim
052	22.09.2024	24.09.2024	2,6950%	sim
053	22.10.2024	23.10.2024	2,7896%	sim
054	22.11.2024	25.11.2024	2,8904%	sim
055	22.12.2024	24.12.2024	2,9978%	sim
056	22.01.2025	23.01.2025	3,1128%	sim
057	22.02.2025	25.02.2025	3,2359%	sim
058	22.03.2025	25.03.2025	3,3683%	sim
059	22.04.2025	23.04.2025	3,5108%	sim
060	22.05.2025	23.05.2025	3,6648%	sim
061	22.06.2025	24.06.2025	3,8316%	sim
062	22.07.2025	23.07.2025	4,0130%	sim
063	22.08.2025	25.08.2025	4,2109%	sim

064	22.09.2025	23.09.2025	4,4277%	sim
065	22.10.2025	23.10.2025	4,6662%	sim
066	22.11.2025	25.11.2025	4,9299%	sim
067	22.12.2025	23.12.2025	5,2229%	sim
068	22.01.2026	23.01.2026	5,5504%	sim
069	22.02.2026	24.02.2026	5,9190%	sim
070	22.03.2026	24.03.2026	6,3367%	sim
071	22.04.2026	23.04.2026	6,8142%	sim
072	22.05.2026	25.05.2026	7,3652%	sim
073	22.06.2026	23.06.2026	8,0081%	sim
074	22.07.2026	23.07.2026	8,7680%	sim
075	22.08.2026	25.08.2026	9,6799%	sim
076	22.09.2026	23.09.2026	10,7946%	sim
077	22.10.2026	23.10.2026	12,1880%	sim
078	22.11.2026	24.11.2026	13,9797%	sim
079	22.12.2026	23.12.2026	16,3688%	sim
080	22.01.2027	25.01.2027	19,7137%	sim
081	22.02.2027	23.02.2027	24,7313%	sim
082	22.03.2027	23.03.2027	33,0942%	sim
083	22.04.2027	23.04.2027	49,8204%	sim
084	22.05.2027	25.05.2027	100,0000%	sim

ANEXO III

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 108ª SÉRIE da 4ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ISEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 15
DE MAIO DE 2020**

Declaração da Emissora

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº1.123, 21º andar, conjunto 215, CEP 04533-004, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 08.769.451/0001-08, por seus representantes legais ao final assinados (doravante denominada simplesmente “Emissora”), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 108ª Série da 4ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição e a **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 15 de maio de 2020.

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

ANEXO IV

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 108ª SÉRIE da 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ISEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 15 DE MAIO DE 2020

Declaração do Agente Fiduciário

VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202), Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato, representada na forma de seu Contrato Social (doravante denominada simplesmente “Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 108ª Série da 4ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), da ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 1º andar, conjunto 215, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Emissora”), *DECLARA*, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 15 de maio de 2020.

VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO V
(página 1/2)

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 108ª SÉRIE da 4ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ISEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 15
DE MAIO DE 2020

Declaração da Instituição Custodiante

VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, Conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real, sob a Forma Escritural (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio da qual foi emitida 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural (“CCI”), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 108ª Série da 4ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da Isec Securitizadora S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/Me sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Emissora”), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 15 de maio de 2020 entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário (“Termo de Securitização”), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/97. O regime fiduciário foi registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.



**ANEXO V
(página 2/2)**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 108ª SÉRIE da 4ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ISEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 15
DE MAIO DE 2020**

Declaração da Instituição Custodiante

São Paulo, 15 de maio de 2020.

VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição Custodiante

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO VI
(página 1/2)

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 108ª SÉRIE da 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ISEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 15 DE MAIO DE 2020

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000 São Paulo/ Estado: São Paulo
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu administrador: [•]
Número do Documento de Identidade: [•]
CPF nº: [•]

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 108ª
Número da Série: 4ª
Emissor: Isec Securitizadora S.A.
Quantidade: [•] ([•])
Forma: Nominativa escritural

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

ANEXO VI
(página 2/2)

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 108ª SÉRIE da 4ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ISEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 15
DE MAIO DE 2020**

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

São Paulo, 15 de maio de 2020.

VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



ANEXO VII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 108ª SÉRIE da 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ISEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 15 DE MAIO DE 2020
Outras Emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua

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

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Em iss ão	Séri e	Data de Emissão	Vencim ento	Apelido	Inadimple mento no Período	Garantias
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	16L0017809	56.660.0 00,00	5.666	CDI + 8,50 %	1	25	05/12/ 2016	25/10/ 2022	ALPHAVILLE	Adimplent e	Subordinação
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	16K0924155	40.310.3 32,00	850	IPCA + 10,00 %	1	23	11/11/ 2016	25/11/ 2028	CIPASA	Adimplent e	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	16L0127203	40.000.0 00,00	40.000	97,00% CDI	1	28	13/12/ 2016	16/12/ 2019	LDI	Adimplent e	Aval, Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo

CRI	ISEC SECURITIZA DORA 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 SECURITIZA DORA 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 SECURITIZA DORA 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 Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZA DORA 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 Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZA DORA 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 Imovel, Fundo
CRA	ISEC SECURITIZA DORA 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 Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	ISEC SECURITIZA DORA 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 Imovel, Fiança, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZA DORA 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 Imovel, Fundo

CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	17C0976127	19.675.0 60,03	1.900	IPCA + 6,00 %	4	6	21/03/ 2017	10/04/ 2031	AIR LIQUIDE II	Adimplent e	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRA	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	CRA017004S C	30.000.0 00,00	3.000	CDI + 3,00 %	1	1	19/07/ 2017	25/06/ 2019	HORITA	Adimplent e	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	17G1674856	18.483.7 37,09	369	IGPM + 11,00 %	4	7	17/07/ 2017	07/10/ 2022	SAINT FRANCIS	Adimplent e	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRA	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	CRA017005V 8	6.250.00 0,00	6.250	CDI + 5,00 %	1	5	11/08/ 2017	25/08/ 2020	CITRUS JUICE	Adimplent e	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	CRA017005V 9	6.250.00 0,00	6.250	CDI + 2,75 %	1	6	11/08/ 2017	25/08/ 2020	CITRUS JUICE	Adimplent e	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	17I0142661	28.739.8 30,00	10.000	IPCA + 6,00 %	4	13	15/09/ 2017	05/09/ 2024	SOUZA CRUZ 13	Adimplent e	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	17I0142635	70.572.0 75,00	10.000	IPCA + 6,00 %	4	12	15/09/ 2017	05/09/ 2027	SOUZA CRUZ 12	Adimplent e	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	17L0765996	350.000. 000,00	350.000	IPCA + 6,00 %	4	18	11/12/ 2017	13/12/ 2032	CASAS BAHIA	Adimplent e	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Subordinação
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	17L0776106	150.000. 000,00	150.000	IPCA + 21,69 %	4	19	11/12/ 2017	13/12/ 2032	CASAS BAHIA	Adimplent e	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Subordinação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	17J0097577	25.959.9 21,00	10.000	IPCA + 5,75 %	4	14	09/10/ 2017	05/09/ 2024	SOUZA CRUZ 14	Adimplent e	Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	17G1674859	10.000,0 0	1	IGPM + 11,00 %	4	8	17/07/ 2017	07/10/ 2022	SAINT FRANCIS	Adimplent e	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	17B0048622	12.644.7 56,08	200	IPCA + 23,06 %	1	33	06/02/ 2017	20/09/ 2025	NOVA COLORADO	Adimplent e	Fiança, Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação, Fundo, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	17B0048624	21.798,0 3	21	IPCA + 13,65 %	1	34	06/02/ 2017	20/09/ 2025	NOVA COLORADO	Adimplent e	Fiança, Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação, Fundo, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	18B0898471	50.000.0 00,00	50.000	CDI + 7,00 %	1	26	28/02/ 2018	01/03/ 2023	BR PROPERTIES	Adimplent e	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	18D0698877	80.000.0 00,00	8.000	CDI + 2,00 %	1	27	10/04/ 2018	17/04/ 2028	RNI	Adimplent e	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	18D0788427	86.109.3 72,93	8.600	IPCA + 85,00 %	4	17	20/04/ 2018	20/10/ 2028	RIO AVE	Adimplent e	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	CRA018002S 1	40.000.0 00,00	4.000	CDI + 0,03 %	1	3	21/06/ 2018	21/12/ 2020	HORITA II	Adimplent e	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	18F0849431	175.000. 000,00	175.000	IPCA + 6,00 %	4	21	25/06/ 2018	13/12/ 2032	CASAS BAHIA II	Adimplent e	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Subordinação

CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	18F0849476	75.000.0 00,00	75.000	IPCA + 21,69 %	4	22	25/06/ 2018	13/12/ 2032	CASAS BAHIA II	Adimplent e	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Subordinação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	18L1300313	137.893. 383,84	137.893	IPCA + 6,25 %	4	29	21/12/ 2018	05/01/ 2039	BRF	Adimplent e	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Subordinação
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	18L1300314	21.108.9 56,23	21.108	IPCA + 7,00 %	4	30	21/12/ 2018	05/01/ 2039	BRF	Adimplent e	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Subordinação
CRA	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	CRA019000M A	11.893.6 10,88	1.189	Não há	4	1	01/03/ 2019	28/01/ 2020	BEVAP	Adimplent e	Fiança
CRA	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	CRA019000M B	10.000,0 0	1	Não há	4	2	01/03/ 2019	28/01/ 2020	BEVAP	Adimplent e	Fiança
CRA	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	CRA019000X D	250.000. 000,00	250.000	CDI + 15,00 %	3	1	18/03/ 2019	15/03/ 2023	COCAL II	Adimplent e	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	CRA019000X E	100.000. 000,00	100.000	CDI + 0,03 %	3	2	18/03/ 2019	14/03/ 2029	COCAL II	Adimplent e	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	19E0171753	44.975.6 10,06	44.975	IPCA + 7,50 %	4	35	10/05/ 2019	10/05/ 2024	TPA	Adimplent e	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	19E0299199	51.013.7 69,47	5.101	IPCA + 7,00 %	4	32	06/05/ 2019	10/05/ 2030	PATRIFARM	Adimplent e	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo

CRA	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	CRA019003E E	50.000.0 00,00	5.000	CDI + 2,50 %	7	1	17/06/ 2019	27/10/ 2022	HORITA II	Adimplent e	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	19E0967405	259.231. 176,48	259.231	IPCA + 65,00 %	4	33	31/05/ 2019	25/05/ 2035	MULTI RENDA URBANA	Adimplent e	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Fiança
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	19E0967406	80.598.4 92,20	80.598	IPCA + 7,50 %	4	34	31/05/ 2019	25/05/ 2035	MULTI RENDA URBANA	Adimplent e	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	19F0179211	58.000.0 00,00	58.000	Não há	4	36	10/06/ 2019	10/06/ 2024	MPD	Adimplent e	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	19F0179276	30.000.0 00,00	30.000	CDI + 2,70 %	4	37	10/06/ 2019	10/06/ 2024	MPD	Adimplent e	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	19G0290123	175.000. 000,00	175.000	IPCA + 6,00 %	4	41	19/07/ 2019	11/07/ 2033	CASAS BAHIA IV	Adimplent e	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	19G0801197	28.000.0 00,00	28.000	IPCA + 12,00 %	4	45	23/07/ 2019	23/08/ 2022	ARTENGE	Adimplent e	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	19G0290175	75.000.0 00,00	75.000	IPCA + 21,37 %	4	42	19/07/ 2019	11/07/ 2033	CASAS BAHIA IV	Adimplent e	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	19H0358499	19.123.2 17,93	63	IGPM + 10,00 %	4	46	27/08/ 2019	28/07/ 2037	PULVERIZAD O	Adimplent e	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	19I0739560	237.663. 247,85	237.661	CDI + 2,00 %	4	47	14/10/ 2019	18/09/ 2029	VITACON	Adimplent e	Fundo, Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Ações
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	19I0739706	25.241.0 41,04	25.241	CDI + 3,00 %	4	48	14/10/ 2019	18/09/ 2029	VITACON	Adimplent e	Fundo, Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Ações
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	19I0739707	50.000.0 00,00	50.000	CDI + 5,00 %	4	49	14/10/ 2019	18/09/ 2029	VITACON	Adimplent e	Fundo, Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Quotas
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	19K0981679	80.000.0 00,00	80.000	IPCA + 6,00 %	4	54	14/11/ 2019	16/12/ 2031	LOCALFRIO	Adimplent e	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	19K0981682	20.000.0 00,00	20.000	IPCA + 7,00 %	4	55	14/11/ 2019	16/12/ 2031	LOCALFRIO	Adimplent e	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	19K1033635	27.000.0 00,00	27.000	IGPM + 9,60 %	4	56	18/11/ 2019	19/01/ 2032	GRUPO CEM III	Adimplent e	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	19K1056888	115.000. 000,00	115.000	Não há	4	52	21/11/ 2019	21/11/ 2031	VARZEA GRANDE	Adimplent e	Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel

CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	19L0838850	78.635.0 00,00	78.635	IPCA + 4,35 %	4	57	12/12/ 2019	12/09/ 2030	MAIA	Adimplent e	Fiança, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	19L0810874	70.000.0 00,00	70.000	CDI + 1,50 %	4	58	10/12/ 2019	11/07/ 2025	SUPERFRIO	Adimplent e	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	19L0810880	30.000.0 00,00	30.000	CDI	4	59	10/12/ 2019	11/06/ 2027	SUPERFRIO	Adimplent e	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	19L0816266	21.944.5 80,00	21.944	IPCA + 11,00 %	4	61	05/12/ 2019	20/12/ 2023	TPA II	Adimplent e	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	19L0838765	60.471.0 00,00	60.471	CDI + 1,75 %	4	63	18/12/ 2019	18/12/ 2034	CONE	Adimplent e	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	19L0838747	145.000. 000,00	145.000	CDI + 1,25 %	4	62	18/12/ 2019	15/12/ 2026	AUTONOMY	Adimplent e	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	CRA0190061 4	500.000. 000,00	500.000	IPCA + 4,50 %	8	ÚNI CA	16/12/ 2019	16/12/ 2024	MINERVA	Adimplent e	
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	19L0882278	80.119.9 17,94	80.110	IPCA + 6,00 %	4	51	10/12/ 2019	15/02/ 2035	CANOPUS	Adimplent e	Penhor de Quotas, Penhor de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	20A0797060	145.000. 000,00	145.000	CDI + 1,55 %	4	65	15/01/ 2020	15/08/ 2029	TISHMAN	Adimplent e	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas

CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	20A0797173	20.000.0 00,00	20.000	CDI + 4,05 %	4	68	15/01/ 2020	15/08/ 2029	TISHMAN	Adimplent e	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	19L0987208	26.979.6 54,61	26.979	IGPM + 8,65 %	4	67	30/12/ 2019	10/10/ 2034	CUNHA DA CAMARA	Adimplent e	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	20A0838378	90.000.0 00,00	90.000	127,00% CDI	4	66	20/01/ 2020	24/01/ 2030	JL	Adimplent e	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	20A0952498	33.000.0 00,00	33.000	IPCA + 9,25 %	4	70	16/01/ 2020	23/02/ 2034	BRDU I	Adimplent e	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	20A0964303	49.140.0 00,00	49.140	IPCA + 9,00 %	4	71	16/01/ 2020	20/02/ 2034	BRDU II	Adimplent e	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	20A0964304	2.860.00 0,00	2.860	IPCA + 12,00 %	4	72	16/01/ 2020	20/12/ 2031	BRDU II	Adimplent e	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	20B0820360	70.000.0 00,00	70.000	CDI + 2,00 %	4	78	14/02/ 2020	30/01/ 2030	RBR	Adimplent e	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	20C0818565	30.000.0 00,00	30.000	CDI + 5,00 %	4	79	06/03/ 2020	08/03/ 2024	PORTE	Adimplent e	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Fundo
CRA	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	CRA020000G S	22.990.0 00,00	22.990	CDI + 8,00 %	10	1	05/03/ 2020	31/05/ 2021	BEVAP II	Adimplent e	

CRA	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	CRA020000M B	10.000,0 0	10	CDI + 8,00 %	10	2	05/03/ 2020	31/05/ 2021	BEVAP II	Adimplent e	
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	20C0158581	15.000.0 00,00	15.000	CDI + 6,00 %	4	74	09/03/ 2020	21/02/ 2025	YUCA	Adimplent e	Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	20C0936929	30.055.0 00,00	30.055	IPCA + 6,50 %	4	86	18/03/ 2020	26/03/ 2030	MINT	Adimplent e	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	20D0942992	15.000.0 00,00	15.000	IPCA + 12,68 %	4	104	24/04/ 2020	20/04/ 2030	JACARANDA	Adimplent e	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	20D0809562	47.500.0 00,00	47.500	Não há	4	98	17/04/ 2020	25/05/ 2023	NEX	Adimplent e	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	CRA020000G T	30.000.0 00,00	30.000	CDI + 3,35 %	12	ÚNI CA	30/03/ 2020	13/03/ 2024	TACO BELL	Adimplent e	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	ISEC SECURITIZA DORA S.A.	20D0791803	4.800.00 0,00	4.800	CDI + 4,00 %	4	96	08/04/ 2020	05/05/ 2027	IBEN	Adimplent e	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	CIBRASEC- COMPANHIA BRASILEIRA DE	16F0168766	20.000.0 00,00	20	CDI + 5,35 %	2	270	21/06/ 2016	04/06/ 2026	FRIOZEM	Adimplent e	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação

	SECURITIZA CAO											
CRI	CIBRASEC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZA CAO	16G0639102	7.707.13 0,10	23	IGPM + 11,00 %	2	271	11/07/ 2016	28/08/ 2030	T&C	Adimplent e	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	CIBRASEC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZA CAO	16D0719082	308.114. 961,49	308	TR + 7,72 %	2	268	22/04/ 2016	10/04/ 2031	FGTS BRADESCO	Adimplent e	Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	CIBRASEC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZA CAO	16D0719079	2.949.56 3.792,91	2.949	TR + 7,72 %	2	265	19/04/ 2016	10/04/ 2031	FGTS CAIXA	Adimplent e	Alienação Fiduciária de Imovel, Subordinação
CRI	CIBRASEC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZA CAO	16J1007541	459.975. 977,61	459	TR + 7,72 %	2	278	21/10/ 2016	10/10/ 2031	FGTS ITAU	Adimplent e	Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel

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 Imovel, Subordinação, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
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 Imovel
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 Creditorios, 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 Imovel, 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 Imovel, Subordinação, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

	SECURITIZA CAO											
CRI	CIBRASEC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZA CAO	17J0104526	166.500. 000,00	166.500	CDI + 1,50 %	2	291	23/10/ 2017	17/10/ 2028	WT MORUMBI	Adimplent e	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Penhor, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	CIBRASEC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZA CAO	17I0152208	27.203.6 30,66	27.203	IGPM + 10,00 %	2	290	25/09/ 2017	28/04/ 2028	GRUPO CEM	Adimplent e	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	CIBRASEC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZA CAO	17J0105217	18.500.0 00,00	18.500	CDI + 1,50 %	2	292	23/10/ 2017	15/10/ 2029	WT MORUMBI	Adimplent e	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Penhor, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	CIBRASEC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZA CAO	17L0735098	100.000. 000,00	100.000	IPCA + 5,47 %	2	295	15/12/ 2017	16/12/ 2023	SAO CARLOS	Adimplent e	Alienação Fiduciária de Imovel, 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 Imovel, Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
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 Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, 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 Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, 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 Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Fiança

	SECURITIZA CAO											
CRI	CIBRASEC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZA CAO	18C0803997	39.382.5 31,55	39	CDI + 1,85 %	2	301	20/03/ 2018	16/03/ 2033	HSI GRANJA VIANNA DI	Adimplent e	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Fiança
CRI	CIBRASEC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZA CAO	18C0803998	39.382.5 31,55	39	IPCA + 6,90 %	2	302	20/03/ 2018	16/03/ 2033	HSI GRANJA VIANNA IPCA	Adimplent e	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	CIBRASEC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZA CAO	19C0339204	20.000.0 00,00	20.000	IGPM + 10,50 %	2	304	29/03/ 2019	10/04/ 2027	GRUPO CEM II	Adimplent e	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	CIBRASEC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZA CAO	CRA0190033 A	360.000. 000,00	360.000	99,00% CDI	3	ÚNI CA	14/06/ 2019	14/06/ 2023	SLC	Adimplent e	Fundo
CRI	CIBRASEC- COMPANHIA	19C0339202	20.000.0 00,00	20.000	IGPM + 11,28 %	2	305	29/03/ 2019	10/10/ 2033	GRUPO CEM II	Adimplent e	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas,

	BRASILEIRA DE SECURITIZA CAO											Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	CIBRASEC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZA CAO	19C0240554	20.000.0 00,00	20.000	CDI + 1,10 %	2	306	28/03/ 2019	15/03/ 2034	SÃO CARLOS II	Adimplent e	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	CIBRASEC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZA CAO	19I0275534	41.738.9 79,20	39	IPCA + 69,00 %	2	308	19/09/ 2019	16/03/ 2033	EXPANSÃO PARALELA	Adimplent e	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Fiança

